

**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 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku**

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	3
II. ANALIZA FINANSOWA SPÓLKI	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

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

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 2011 polegała przede wszystkim na:

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

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

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

1.4. Podstawa działalności

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

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

Kapitał akcyjny Spółki na dzień 31 grudnia 2011 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 2010 roku i 2011 roku, przedstawiał się następująco:

Akcjonariusz	Akcje		Udział w kapitale
	Liczba	Wartość (w zł)	
	Stan na 31 grudnia 2010 roku		
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	2 740 362	548 072,40	5,07%
Pozostali akcjonariusze	14 105 237	2 821 047,40	26,09%
RAZEM	54 073 280	10 814 656,00	100,00%

Akcjonariusz	Akcje		Udział w kapitale
	Liczba	Wartość (w zł)	
	Stan na 31 grudnia 2011 roku		
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 15 marca 2012 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 2011 roku składały się ponadto:

- kapitał z aktualizacji wyceny	7 493 tys. zł
- kapitał zapasowy i pozostałe kapitały rezerwowe	485 637 tys. zł
- straty z lat ubiegłych z połączenia	(8 585) tys. zł

– zysk netto okresu 25 372 tys. zł

Łącznie kapitał własny na dzień 31 grudnia 2011 roku był dodatni i wynosił 520 732 tys. zł.

1.8. Zarząd Spółki

Na dzień 1 stycznia 2011 roku Zarząd Spółki stanowili:

- Pan Robert Wójcik Vice Prezes Zarządu
- Pan Tomasz Panabażys Członek Zarządu
- Pan Wojciech Rajchert Członek Zarządu
- Pan Marek Samarcew Członek Zarządu

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

- w dniu 11 stycznia 2011 zmieniono funkcję Pana Roberta Wójcika z Vice Prezesa Zarządu na Członka Zarządu;
- w dniu 17 stycznia 2011 uchwałą Rady Nadzorczej nr 2 zmieniono funkcję Pana Tomasza Panabażysa z Członka Zarządu na Vice Prezesa Zarządu;
- w dniu 27 października 2011 na podstawie uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50% akcji Pan Marek Samarcew został odwołany z Zarządu Spółki;
- w dniu 28 października 2011 na podstawie uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50% akcji powołano Panią Irminę Łopuszyńską do pełnienia funkcji Członka Zarządu;
- w dniu 28 października 2011 na podstawie uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50% akcji powołano Panią Bożenę Reginę Malinowską do pełnienia funkcji Członka Zarządu.

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

- w dniu 1 lutego 2012 uchwałą Rady Nadzorczej nr 2 powołano Panią Magdalenę Starzyńską do pełnienia funkcji Członka Zarządu.

Skład Zarządu Spółki na dzień wydania opinii i raportu z badania sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy 2011 przedstawiał się następująco:

- 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
- Pani Magdalena Starzyńska Członek Zarządu

1.9. Rada Nadzorcza Spółki

Na dzień 1 stycznia 2011 roku członkami Rady Nadzorczej byli:

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

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

- w dniu 1 czerwca 2011 roku Pan Henryk Pietraszkiewicz złożył rezygnację z pełnionej funkcji Vice Przewodniczącego Rady Nadzorczej;
- w dniu 29 czerwca 2011 uchwałą Zgromadzenia Akcjonariuszy nr 6 powołano Pana Marcina Michnickiego na funkcję Vice Przewodniczącego 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 2011 przedstawiał się następująco:

- 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

1.10. Informacja o jednostkach powiązanych

J.W. Construction Holding S.A. jest jednostką dominującą grupy kapitałowej. Za jednostki powiązane ze Spółką uznaje się podmioty krajowe i zagraniczne zgodnie z definicją jednostki powiązanej zawartą w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej. W sprawozdaniu finansowym za jednostki powiązane uznano więc:

- głównych akcjonariuszy spółki, tj.: EHT S.A. oraz Pana Józefa Wojciechowskiego (powiązanie osobowe) oraz podmioty powiązane z tymi podmiotami;
- spółki podporządkowane należące do grupy kapitałowej J.W. Construction Holding, tj.:
 - Lokum Sp. z o.o.,
 - TBS Marki Sp. z o.o.,
 - JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.,
 - J.W. Construction S.A.,
 - 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. w likwidacji,
- Business Financial Construction Sp. z o.o.,
- Polonia SSA,
- J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.,
- YAKOR HOUSE Sp. z o.o.,
- J.W. Marka Sp. z o.o.,
- Architects Polska Sp. z o.o.

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

2. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe J.W. Construction Holding S.A. sporządzone za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku, obejmujące:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 261 108 tys. złotych;
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku wykazujący zysk netto w wysokości 25 372 tys. złotych;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku wykazujące całkowity dochód w wysokości 25 372 tys. złotych;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 25 393 tys. złotych;
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 27 492 tys. 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 w roku 2011.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie sprawozdania finansowego J.W. Construction Holding S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku 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 17 z dnia 1 czerwca 2011 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie zawartej w dniu 5 sierpnia 2011 roku, przez kluczowego biegłego rewidenta Edytę Kalińską (nr ewidencyjny 10336). Badanie przeprowadzono w siedzibie Spółki od dnia 15 lutego 2012 roku, z przerwami, do daty wydania opinii. Było ono poprzedzone badaniem wstępnym od dnia 5 grudnia 2011 roku.

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

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

Biegły rewident nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania.

4. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było sprawozdanie finansowe sporządzone przez J.W. Construction Holding S.A. za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku, które zostało zbadane przez BDO Sp. z o.o. i uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe Spółki za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku zostało zatwierdzone uchwałą nr 3 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 29 czerwca 2011 roku. Uchwałą nr 7 z dnia 29 czerwca 2011 Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło przeznaczyć wygenerowany w roku 2010 zysk w kwocie 79 401 tys. zł w całości na zwiększenie kapitału zapasowego.

Sprawozdanie finansowe za rok 2010 w ustawowo przewidzianych terminach przekazano do właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego oraz do Krajowego Rejestru Sądowego.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2010 zostało przekazane do opublikowania w Monitorze Polskim B w dniu 29 lipca 2011 roku.

5. Informacja o połączeniu spółek

Zgodnie z uchwałą nr 23 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 29 czerwca 2011 roku nastąpiło połączenie Spółki J.W. Construction Holding S.A. ze spółkami zależnymi. W dniu 2 sierpnia 2011 roku Spółka powzięła wiadomość iż Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał w dniu 29 lipca 2011 roku rejestracji połączenia Spółki z podmiotami zależnymi :

- 1) spółką pod firmą Interlokum Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółka Przejmowana”), która była spółką celową przeznaczoną do realizacji wybranej inwestycji wielorodzinnej w Warszawie przy ul. Bukowińskiej 10;
- 2) spółką pod firmą Project 55 Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółka Przejmowana”) która była spółką celową przeznaczoną do realizacji wybranej inwestycji wielorodzinnej w Warszawie przy ul. Górczewskiej 200;

- 3) spółką pod firmą Stadnina Mazowiecka Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach („Spółka Przejmowana”) która była spółką celową przeznaczoną do przygotowania inwestycji w Warszawie w rejonie ulicy Berensona;
- 4) spółką pod firmą Construction Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach („Spółka Przejmowana”) która była spółką celową przeznaczoną do zagospodarowania nieruchomości położonej w Warszawie w rejonie ulic Pileckiego i Bocianiej.

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

II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI

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

1. Podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat

(w tys. zł)

Wyszczególnienie	dynamika		dynamika		2009
	2011	2011/2010	2010	2010/2009	
Przychody ze sprzedaży	333 213	57,78%	576 657	105,22%	548 048
Koszty sprzedanych towarów i produktów	253 189	59,42%	426 108	104,57%	407 468
Wynik brutto ze sprzedaży	80 024	53,15%	150 549	107,09%	140 580
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	51 722	118,79%	43 540	131,85%	33 022
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	21 203	-	10 191	-	0
Wynik ze sprzedaży	49 505	42,2%	117 200	109,0%	107 558
Wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych	3 424	35,20%	9 727	703,33%	1 383
Wynik na działalności finansowej	(19 936)	79,31%	(25 137)	133,20%	(18 872)
Wynik finansowy brutto	32 993	32,41%	101 790	113,01%	90 069
Podatek dochodowy	7 621	34,04%	22 389	173,20%	12 927
Wynik finansowy netto	25 372	31,95%	79 401	102,93%	77 142

2. Podstawowe wartości z bilansu

(w tys. zł)

AKTYWA	% sumy		% sumy		% sumy	
	31.12.2011	bilansowej	31.12.2010	bilansowej	31.12.2009	bilansowej
Aktywa trwałe	575 207	45,6%	457 394	36,0%	317 537	23,2%
Wartości niematerialne	4 618	0,4%	5 859	0,5%	6 779	0,5%
Wartość firmy	12 390	1,0%	12 390	1,0%	0	0,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	254 638	20,2%	215 178	16,9%	180 707	13,2%
Należności długoterminowe	15 488	1,2%	14 485	1,1%	13 770	1,0%
Inwestycje długoterminowe	280 849	22,3%	201 215	15,8%	107 906	7,9%
Długoterminowe rozl. międzyokresowe	7 224	0,6%	8 267	0,6%	8 375	0,6%
Aktywa obrotowe	685 901	54,4%	814 520	64,0%	1 048 778	76,8%
Zapasy	32 873	2,6%	27 820	2,2%	8 246	0,6%
Należności krótkoterminowe	73 665	5,8%	63 904	5,0%	57 782	4,2%
Inwestycje krótkoterminowe	54 566	4,3%	118 859	9,3%	81 160	5,9%
Krótkoterminowe rozl. międzyokresowe	23 281	1,8%	20 431	1,6%	11 502	0,8%
Kontrakty budowlane	501 516	39,8%	583 506	45,9%	890 088	65,1%
SUMA AKTYWÓW	1 261 108	100,0%	1 271 914	100,0%	1 366 315	100,0%

PASYWA						
Kapitał własny	520 732	41,3%	495 339	38,9%	393 395	28,8%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	739 911	58,7%	776 575	61,1%	972 920	71,2%
Rezerwy na zobowiązania	18 990	1,5%	23 909	1,9%	21 223	1,6%
Zobowiązania długoterminowe	325 303	25,8%	234 912	18,5%	73 482	5,4%
Zobowiązania krótkoterminowe	318 438	25,3%	362 245	28,5%	569 861	41,7%
Rozliczenia międzyokresowe	9 008	0,7%	11 202	0,9%	10 769	0,8%
Rozliczenia międzyokresowe	68 637	5,4%	144 307	11,3%	297 585	21,8%
SUMA PASYWÓW	1 261 108	100,0%	1 271 914	100,0%	1 366 315	100,0%

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

Wskaźniki płynności	2011	2010	2009
Wskaźnik płynności I			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,2	2,2	1,8
Wskaźnik płynności II			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,1	2,2	1,8
Wskaźniki aktywności			
Szybkość spłaty należności w dniach			
$\frac{\text{średni stan należności *) z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	63	32	16
Szybkość obrotu zapasów w dniach			
$\frac{\text{średni stan zapasów i kontraktów budowlanych*)} \times 365}{\text{koszt sprzedanych produktów, usług i towarów}}$	826	647	805
Wskaźniki rentowności			
Rentowność sprzedaży netto			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	7,6%	13,8%	14,1%
Rentowność sprzedaży brutto			
$\frac{\text{wynik ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	24,0%	26,1%	25,7%
Rentowność majątku			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	2,0%	6,2%	5,6%

Rentowność kapitału

<u>wynik finansowy netto</u>	4,9%	16,0%	19,6%
kapitał własny			

Wskaźniki zadłużenia

Szybkość spłaty zobowiązań w dniach

<u>średni stan zobowiązań*) z tytułu dostaw i usług x 365</u>	98	76	101
koszt sprzedanych produktów, usług i towarów			

Wskaźnik zadłużenia

<u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</u>	58,0%	60,2%	70,4%
suma pasywów			

Efektywność akcji

Wartość księgowa na jedną akcję w zł

<u>kapitał własny</u>	9,40	8,74	7,19
liczba akcji			

Wynik finansowy netto na jedną akcję w zł

<u>wynik finansowy netto</u>	0,47	1,47	1,41
liczba akcji			

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

4. Komentarz

W badanym okresie Spółka osiągnęła dodatni wynik finansowy netto w wysokości 25 372 tys. zł.

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

Aktywa obrotowe stanowią 54,4% sumy bilansowej i w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2010 roku udział ten spadł o 9,6 punktów procentowych w wyniku wzrostu inwestycji długoterminowych oraz rzeczowych aktywów trwałych. Analizując wartość aktywów trwałych Spółki zauważyć można wzrost ich udziału w strukturze bilansu o 9,6 punktów procentowych w stosunku do roku ubiegłego, co związane jest głównie z realizacją inwestycji w środkach trwałych w budowie.

Z analizy struktury pasywów wynika, że działalność gospodarcza Spółki była finansowana w 2011 roku w 41,3% kapitałem własnym, a w 58,7% kapitałem obcym. Majątek trwały badanej Jednostki był w całości pokryty kapitałem własnym.

W analizowanym roku obrotowym wskaźnik rentowności majątku spadł w porównaniu do roku poprzedniego i wyniósł 2%, co oznacza, iż każde 100 zł zaangażowanego majątku trwałego generowało 2 zł zysku netto. W badanym okresie nastąpił spadek rentowności kapitału własnego do

poziomu 5%. Spadek wielkości wskaźnika nastąpił wskutek zmniejszenia wyniku finansowego Spółki w stosunku do roku ubiegłego.

W 2011 roku, w stosunku do roku poprzedniego poziom płynności finansowej Spółki pozostał na zbliżonym poziomie. Stopa zadłużenia Spółki, w porównaniu do roku poprzedniego, zmniejszyła się o 2,2 punkty procentowe.

W analizowanym okresie wskaźnik inkasa należności wzrósł o 31 dni w stosunku do roku poprzedniego i wyniósł 63 dni. Średni okres regulowania zobowiązań uległ wydłużeniu o 22 dni w stosunku do okresu poprzedniego i wyniósł 98 dni. Wartości tych wskaźników wskazują, że Spółka inkasowała swoje należności z tytułu dostaw i usług przeciętnie o 35 dni szybciej niż regulowała swoje zobowiązania. Zmiany poziomu wskaźników w badanym okresie były wynikiem niższych przychodów ze sprzedaży oraz niższych zobowiązań z tytułu dostaw i usług w porównaniu do roku poprzedniego.

Przeciętny okres utrzymywania zapasów wydłużył się w stosunku do roku poprzedniego, co wynika z niższych kosztów sprzedanych produktów, usług i towarów. Długi cykl rotacji zapasów jest charakterystyczny dla branży deweloperskiej, w której działa Spółka.

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

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości, określoną w art. 10 ustawy o rachunkowości. Zastosowane zasady rachunku kosztów, wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego są zgodne z przepisami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 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. z 2009 roku, nr 152, poz. 1223, z późniejszymi zmianami) i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Przyjęte przez Spółkę zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego zostały ponadto opisane we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego Jednostki.

Księgi rachunkowe są prowadzone w siedzibie Spółki. Ewidencja operacji gospodarczych odbywała się w zakresie księgi głównej z wykorzystaniem zintegrowanego systemu zarządzania SAP. Dostęp do danych i systemu ich przetwarzania mają wyłącznie osoby upoważnione.

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych Spółki na dzień 1 stycznia 2011 roku było sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2010 roku.

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

Chronologia zdarzeń gospodarczych w Spółce jest przestrzegana. Spółka dokonuje miesięcznych zamknięć ksiąg, sporządzając zestawienie obrotów i sald kont syntetycznych oraz dziennik umożliwiający uzgodnienie jego obrotów z obrotami zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej. Dowody będące podstawą zapisów księgowych zawierają niezbędne dane wymagane ustawą o rachunkowości.

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

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

2. Informacje dodatkowe

Spółka sporządziła informację dodatkową obejmującą zastosowane zasady rachunkowości, noty do 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 wynikają z ewidencji księgowej i są zgodne z pozostałymi elementami zbadanego sprawozdania finansowego oraz stanem faktycznym.

3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym zostało prawidłowo sporządzone w sposób zgodny z przepisami 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. Dane wykazane w tym sprawozdaniu wykazują prawidłowe powiązanie ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz rachunkiem zysków i strat i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują zmiany w kapitałach Spółki.

4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych zostało sporządzone prawidłowo, metodą pośrednią z uwzględnieniem przepisów MSR 7. Dane wykazane w rachunku przepływów pieniężnych wykazują prawidłowe powiązanie ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami w księgach rachunkowych i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują źródła finansowania działalności Spółki.

5. Sprawozdanie z działalności Spółki

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 sporządził sprawozdanie z działalności Spółki w badanym okresie. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

6. Oświadczenie kierownictwa Jednostki

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

Poznań, dnia 15 marca 2012 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

Za BDO Sp. z o.o.:



dr André Helin
Prezes Zarządu
Biegły Rewident
nr ewid. 90004