



Siedziba BDO
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
t: +48 22 543 16 00
office@bdo.pl

Biuro Katowice
al. Korfantego 2
40-004 Katowice
t: +48 32 359 50 00
katowice@bdo.pl

Biuro Poznań
ul. Warszawska 43
61-028 Poznań
t: +48 61 650 30 80
poznan@bdo.pl

Biuro Wrocław
ul. Powstańców Śląskich 7a
53-332 Wrocław
t: +48 71 734 28 00
wroclaw@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 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku**

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, NIP 108-000-42-12, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN. BDO Sp. z o. o. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich. www.bdo.pl

Audyt | Doradztwo podatkowe | Usługi księgowo i płacowe | Doradztwo gospodarcze | Doradztwo IT | Szkolenia

1.100 biur w **110** krajach

SPIS TREŚCI

I.	CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	3
II.	ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI.....	10
III.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	13

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 w Ząbkach, przy ul Radzymińskiej 326.

1.3 Przedmiot działalności

Przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego, jest 87 różnych rodzajów działalności. Działalność J.W. Construction Holding S.A. w roku obrotowym 2009 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 podstawowego i własnego Spółki oraz jego zmiany w ciągu okresu sprawozdawczego

Kapitał akcyjny Spółki na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosił 10 939 656 zł i dzielił się na 54 698 280 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,20 zł każda.

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. W okresie od dnia 19 czerwca 2008 roku do dnia 30 czerwca 2009 roku Spółka nabyła akcje własne w liczbie 625 000 sztuk, przeznaczając na ich nabycie środki z kapitału zapasowego pochodzące z zysków lat ubiegłych. Po zakończeniu procesu nabywania akcji własnych Zarząd Spółki zwołał Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w celu powzięcia uchwał o umorzeniu akcji własnych i obniżeniu wartości kapitału zakładowego. Do dnia wydania opinii i raportu z badania sprawozdania finansowego Spółki Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy nie podjęło uchwały o umorzeniu skupionych akcji własnych i obniżeniu wartości kapitału akcyjnego.

W związku z powyższym zarówno w okresie podlegającym badaniu sprawozdania finansowego, jak i w roku następnym po badaniu wartość kapitału akcyjnego nie uległa zmianie, co zostało potwierdzone ostatnim wypisem z Krajowego Rejestru Sądowego.

Stan akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu według stanu na koniec 2008 roku i 2009 roku, przedstawiał się 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	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%

Akcjonariusz	Akcje		Udział w kapitale
	Liczba	Wartość	
EHT SA	24 448 300	4 889 660,00	44,70%
Pan Józef Wojciechowski	15 413 713	3 082 742,60	28,18%
Akcje własne	625 000	125 000,00	1,14%
Pozostali akcjonariusze	14 211 267	2 842 253,40	25,98%
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 sprawozdania finansowego uległa dalszym zmianom i według stanu na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2009 roku przedstawia się ona następująco:

Akcjonariusz	Akcje		Udział w kapitale
	Liczba	Wartość	
EHT SA	20 568 300	4 113 660,00	37,60%
Pan Józef Wojciechowski	15 413 713	3 082 742,60	28,18%
Akcje własne	625 000	125 000,00	1,14%
Pozostali akcjonariusze	18 091 267	3 618 253,40	33,07%
RAZEM	54 698 280	10 939 656,00	100,00%

Kapitał własny Spółki na dzień 31 grudnia 2009 roku, składa się z następujących pozycji:

• kapitał podstawowy	10 939 656,00 zł
• kapitał z aktualizacji wyceny	7 471 818,19 zł
• akcje własne	(4 429 867,11) zł
• pozostałe kapitały	586 502 062,10 zł
• niepodzielony wynik finansowy	(284 231 365,01) zł
• zysk netto roku bieżącego	77 142 021,56 zł

Na dzień 1 stycznia 2009 roku kapitał własny
 J.W. Construction Holding S.A. wynosił 321 253 440,03 zł

Zmiany kapitału własnego w badanym okresie:

Korekta błędu podstawowego	(370 528,00) zł
Zakup akcji własnych	(1 953 240,80) zł
Zmiana zasad rachunkowości	(84 894 137,90) zł
Zwiększenie z podziału zysku	85 264 665,90 zł
Zysk netto roku obrotowego	77 142 021,56 zł
Pozostałe zmiany - korekty	(3 047 895,06) zł

Kapitał własny J.W. Construction Holding S.A.
 na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosił 398 394 325,73 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 2009 roku Zarząd Spółki stanowili:

• 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

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

- z dniem 9 lipca 2009 roku ze składu Zarządu zostały odwołane Panie Bożena Malinowska i Irmina Łopuszyńska,
- w dniu 9 lipca 2009 roku powołano w ich miejsce Panów Piotra Ciszewskiego i Tomasza Panabażysa.

Skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2009 roku przedstawiał się następująco:

- Pani Barbara Czyż Vice Prezes Zarządu
- Pan Robert Wójcik Vice Prezes Zarządu
- Pani Grażyna Maria Szafarowska Członek Zarządu
- Pan Piotr Ciszewski Członek Zarządu
- Pan Tomasz Panabażys Członek Zarządu
- Pan Wojciech Rajchert Członek Zarządu

W okresie od dnia bilansowego do dnia zakończenia badania wystąpiły poniższe zmiany wśród członków Zarządu Spółki:

- z dniem 25 stycznia 2010 roku w skład Zarządu został powołany Pan Marek Samarczew na stanowisko Członka Zarządu.

Na dzień sporządzenia jednostkowego rocznego sprawozdania finansowego Spółki skład Zarządu J.W. Construction Holding S.A. stanowili:

- Pani Barbara Czyż Vice Prezes Zarządu
- Pan Robert Wójcik Vice Prezes Zarządu
- Pani Grażyna Maria Szafarowska Członek Zarządu
- Pan Piotr Ciszewski Członek Zarządu
- Pan Tomasz Panabażys Członek Zarządu
- Pan Wojciech Rajchert Członek Zarządu
- Pan Marek Samarczew Członek Zarządu

Zarówno w okresie poprzednim jak i badanym funkcję Głównego Księgowego w Spółce pełniła Pani Irmina Łopuszyńska.

1.9 Rada Nadzorcza

Na dzień 1 stycznia 2009 roku członkami Rady Nadzorczej byli:

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

W dniu 31 grudnia 2009 roku ze składu Rady Nadzorczej Spółki na mocy uprawnień osobistych akcjonariusza odwołano z pełnionej funkcji Pana Romana Kobylińskiego.

Na dzień bilansowy, tj. 31 grudnia 2009 roku, skład Rady Nadzorczej w badanej Spółce przedstawiał się następująco:

- Pan Józef Kazimierz Wojciechowski Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Henryk Pietraszkiewicz Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Jacek Obłękowski Członek Rady Nadzorczej
- Pan Józef Oleksy Członek Rady Nadzorczej

W okresie od dnia bilansowego do dnia zakończenia badania w skład Rady Nadzorczej Spółki został powołany w dniu 21 stycznia 2010 roku, na mocy uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi, Pan Marek Maruszyński.

Na dzień wydania niniejszego raportu z badania sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2009 pełny skład Rady Nadzorczej J.W. Construction Holding S.A. przedstawiał się następująco:

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

1.10 Zatrudnienie

Zatrudnienie w Spółce na dzień bilansowy wynosiło 325 osób.

1.11 Informacja o jednostkach powiązanych

Za jednostki powiązane ze Spółką uznaje się podmioty krajowe i zagraniczne, zgodnie z wykazem jednostek, przedstawionym biegłemu rewidentowi w dniu rozpoczęcia badania końcowego sprawozdania finansowego.

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, 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. w likwidacji,
 - Construction Invest Sp. z o.o.,
 - Business Financial Construction Sp. z o.o.,
 - 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 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku, obejmujące:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2009 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 366 315 tysięcy złotych;
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku wykazujący zysk netto w wysokości 77 142 tysiące złotych;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku wykazujący zysk netto w wysokości 74 094 tysiące złotych;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 72 141 tysięcy złotych;
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 5 785 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 Ząbkach za rok obrotowy 2009 zostało przeprowadzone przez BDO Sp. z o.o. (poprzednio BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 3355.

Wyboru biegłego rewidenta dokonała Rada Nadzorcza badanej Spółki na podstawie uchwały nr 17 z dnia 9 czerwca 2009 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie zawartej dnia 10 sierpnia 2009 roku w terminie od dnia 22 lutego 2010 roku do dnia wydania opinii, przez kluczowego biegłego rewidenta Krystynę Sakson (nr ewidencyjny 7899).

Oświadczamy, że podmiot uprawniony BDO Sp. z o.o. oraz biegły rewident badający opisane sprawozdanie spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu - zgodnie z art. 56, 57 i 60 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku 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).

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 niezbędne do przeprowadzenia badania oraz poinformował o braku istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia.

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 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku, które było badane przez BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o. (obecnie BDO Sp. z o.o.) i uzyskało opinię z badania z objaśnieniem 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.

Prezentowane sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem jednostkowym i nie może stanowić jedynej podstawy oceny sytuacji finansowej i majątkowej Spółki, która jest podmiotem dominującym w grupie kapitałowej. Oprócz sprawozdania jednostkowego Spółka sporządza również skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej, dla której jest jednostką dominującą.”

Sprawozdanie finansowe Spółki za okres od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku oraz Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2008 zostało zatwierdzone Uchwałą nr 3 i 4 Walnego Zgromadzenia z dnia 24 czerwca 2009 roku sporządzonymi w formie aktu notarialnego Rep. A nr 2085/2009.

Zgodnie z Uchwałą nr 8 z dnia 24 czerwca 2009 roku niniejszego Zgromadzenia Akcjonariuszy postanowiono o przeznaczeniu wygenerowanego przez Spółkę w roku 2008 zysku netto w wysokości 102 511 754,84 zł w całości na kapitał zapasowy Spółki, z czego 252 964,00 zł pokryje straty z lat ubiegłych wykazane w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy 2008.

Sprawozdanie finansowe za rok 2008 w ustawowo przewidzianych terminach przekazano do właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego oraz do Krajowego Rejestru Sądowego.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2008 zostało opublikowane w Monitorze Polskim B nr 100 w dniu 15 stycznia 2010 roku.

II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI

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

1. Podstawowe wartości z bilansu

AKTYWA	31.12.2009	% sumy bilansowej	31.12.2008	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe	317 537	23,2%	357 135	24,5%
Wartości niematerialne	6 779	0,5%	10 987	0,8%
Rzeczowe aktywa trwałe	180 707	13,2%	175 378	12,0%
Należności długoterminowe	13 770	1,0%	13 121	0,9%
Inwestycje długoterminowe	107 906	7,9%	147 573	10,1%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 375	0,6%	10 075	0,7%
Aktywa obrotowe	1 048 777	76,8%	1 100 005	75,5%
Zapasy	8 246	0,6%	6 285	0,4%
Należności krótkoterminowe	57 782	4,2%	72 921	5,0%
Inwestycje krótkoterminowe	81 160	5,9%	44 211	3,0%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 502	0,8%	12 937	0,9%
Kontrakty budowlane	890 088	65,1%	963 650	66,1%
SUMA AKTYWÓW	1 366 315	100,0%	1 457 140	100,0%
PASYWA				
Kapitał własny	393 394	28,8%	321 253	22,0%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	972 920	71,2%	1 135 886	78,0%
Rezerwy na zobowiązania	21 223	1,6%	24 314	1,7%
Zobowiązania długoterminowe	73 482	5,4%	132 358	9,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	569 861	41,7%	544 509	37,4%
Rozliczenia międzyokresowe	10 769	0,8%	9 457	0,6%
Rozliczenia międzyokresowe	297 585	21,8%	425 249	29,2%
SUMA PASYWÓW	1 366 315	100,0%	1 457 140	100,0%

2. Podstawowe wartości z rachunku zysków i strat

Wyszczególnienie	2009	dynamika 2009/2008	2008
Przychody ze sprzedaży	548 048	142,67%	384 138
Koszty sprzedanych towarów i produktów	407 468	134,98%	301 884
Wynik brutto ze sprzedaży	140 580	170,91%	82 255
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	33 022	78,14%	42 259
Wynik ze sprzedaży	107 558	268,9%	39 996
Wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych	1 383	-17,19%	(8 043)
Wynik na działalności finansowej	(18 872)	232,64%	(8 112)
Wynik finansowy brutto	90 069	377,79%	23 841
Podatek dochodowy	12 927	188,80%	6 847
Wynik finansowy netto	77 142	453,93%	16 994

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

Wskaźniki płynności	2009	2008
Wskaźnik płynności I		
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,8	2,0
Wskaźnik płynności II		
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,8	2,0
Wskaźniki aktywności		
Szybkość spłaty należności w dniach		
$\frac{\text{średni stan należności *) z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	32	71
Szybkość obrotu zapasów w dniach		
$\frac{\text{średni stan zapasów*)} \times 365}{\text{koszt sprzedanych produktów, usług i towarów}}$	7	18
Wskaźniki rentowności		
Rentowność sprzedaży netto		
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	14,1%	4,4%
Rentowność sprzedaży brutto		
$\frac{\text{wynik ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	25,7%	21,4%
Rentowność majątku		
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	5,6%	1,2%
Rentowność kapitału		
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	19,6%	5,3%
Wskaźniki zadłużenia		
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach		
$\frac{\text{średni stan zobowiązań*) z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{koszt sprzedanych produktów, usług i towarów}}$	104	121
Wskaźnik zadłużenia		
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{suma pasywów}}$	70,4%	77,3%
Efektywność akcji		
Wartość księgową na jedną akcję w zł		
$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{liczba akcji}}$	0,01	0,01

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

4. Interpretacja wskaźników i ogólna sytuacja ekonomiczna Spółki

W wyniku prowadzonej działalności gospodarczej, w badanym okresie J.W. Construction Holding S.A. wypracowała dodatni wynik finansowy w wysokości 77 142 tysięcy złotych. Zysk netto za okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku ukształtowały następujące wyniki:

- wynik netto na sprzedaży, na której Spółka osiągnęła zysk w wysokości 107 558 tys. zł,
- zysk na pozostałej działalności operacyjnej w wysokości 1 383 tys. zł,
- strata na działalności finansowej w wysokości 18 872 tys. zł,
- podatek dochodowy w wysokości 12 927 tys. zł.

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

Na dzień 31 grudnia 2009 roku istotną część aktywów (77%) 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 13% ogólnej wartości aktywów.

Z analizy struktury pasywów wynika, że działalność gospodarcza Spółki w badanym okresie była finansowana w 29% kapitałem własnym, a w 71% kapitałem obcym. Majątek trwały badanej Jednostki był w całości pokryty kapitałem własnym.

W analizowanym roku obrotowym wskaźnik rentowności majątku wzrósł w porównaniu do roku poprzedniego i wyniósł 5,6%, co oznacza, iż każde 100 zł zaangażowanego majątku trwałego generowało blisko 6,- zł zysku netto. W badanym okresie nastąpił również wzrost rentowności kapitału własnego do poziomu 19,6%. Wzrost 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.

W 2009 roku, w stosunku do roku poprzedniego poziom płynności finansowej Spółki zmalał, co związane było przede wszystkim z systematycznym wzrostem wartości zobowiązań krótkoterminowych. Stopa zadłużenia Spółki, w porównaniu do roku poprzedniego, obniżyła o blisko 7 punktów procentowych.

Wskaźniki rotacji należności oraz szybkości spłaty zobowiązań spadły w 2009 roku, a ich wartości wskazują, że Spółka regulowała swoje zobowiązania przeciętnie o 72 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.

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

Rachunkowość J.W. Construction Holding S.A. prowadzona jest zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z 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.

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. z 2009 roku, nr 152, poz. 1223, z późniejszymi zmianami).

Przyjęte przez Spółkę zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego zostały ponadto opisane we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego Jednostki.

W badanym okresie sprawozdawczym ewidencja operacji gospodarczych odbywała się w zakresie księgi głównej z wykorzystaniem zintegrowanego systemu zarządzania SAP.

Ewidencja księgową prowadzona jest chronologicznie i systematycznie.

Przyjęte przez J.W. Construction Holding S.A. zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych umożliwiały prawidłowe ustalenie stanu majątkowego i wyniku finansowego oraz ocenę rentowności jednostki. Wyniki przeprowadzonego dla potrzeb oceny sprawozdania finansowego wrywkowego badania ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych stanowiących podstawę zapisów w nich zawartych oraz powiązań danych ksiąg rachunkowych z badanym sprawozdaniem finansowym pozwalają uznać księgi rachunkowe za ogólnie spełniające warunek rzetelności i prawidłowości.

Metody wyceny aktywów i pasywów bilansu oraz ustalaniu wyniku finansowego w badanym okresie i w okresie porównawczym 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.

Bilans otwarcia 2009 roku został poprawnie wprowadzony do ksiąg rachunkowych i jest zgodny z bilansem zamknięcia 2008 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.

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.

Badanie systemu kontroli wewnętrznej było przeprowadzone w takim zakresie, w jakim wiąże się ona ze sprawozdaniem finansowym. Nie miało ono na celu ujawnienia wszystkich ewentualnych nieprawidłowości tego systemu. W związku z powyższym nasz przegląd systemu kontroli wewnętrznej mógł nie ujawnić wszystkich istotnych słabości w strukturze tego systemu.

Przychody - zmiana polityki rachunkowości

Spółka z dniem 1 stycznia 2009 roku zmieniła swoje zasady rachunkowości dostosowując je do wymogów IFRIC-15 *Agreements for the Construction of Real Estate*. Podstawowa zmiana dotyczy ujmowania przychodów ze sprzedaży mieszkań w innym momencie niż dotychczas. Do końca roku 2008 Spółka ujmowała przychody ze sprzedaży nieruchomości wg MSR 11 "Umowy o usługę budowlaną", przed przeniesieniem ich własności na nabywającego. Od dnia 1 stycznia 2009 roku zgodnie z tą interpretacją, przychody ze sprzedaży oraz koszty sprzedaży są rozpoznawalne dopiero w momencie przekazania nieruchomości (mieszkań, lokali użytkowych) kupującemu po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynków i dokonaniu przez nabywającego wpłaty 100% wartości lokalu oraz protokolarnego przekazania lokalu. Zmiana sposobu ujmowania przychodów spowodowała konieczność przekształcenia danych finansowych okresu poprzedniego. Zmiana polityki rachunkowości J.W. Construction Holding S.A. nie spowodowała zmiany zyskowności jej projektów. Przekształcenie danych dotyczy ich odmiennej prezentacji związanej z późniejszym niż dotychczas momentem ujmowania przychodu. Spółka opisuje tę kwestię w punkcie 2 Wprowadzenia do sprawozdania finansowego.

2. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz informacja dodatkowa

Spółka sporządziła w sposób kompletny i poprawny informację dodatkową obejmującą zastosowane zasady rachunkowości, noty do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia spełniające wymogi wynikające z MSSF, 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.

3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

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

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 metodą pośrednią z uwzględnieniem przepisów MSR 7 i wykazuje prawidłowe powiązanie ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami w księgach rachunkowych.

5. Sprawozdanie Zarządu 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 17 marca 2010 roku

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
Nr ewidencyjny 3355

Przeprowadzający badanie

Krystyna Sakson
Członek Zarządu
Biegły Rewident
Nr ewid. 7899

Działający w imieniu BDO Sp. z o.o.

dr André Helin
Prezes Zarządu
Biegły Rewident
Nr ewid. 90004