



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

**Raport**  
**z badania sprawozdania finansowego**  
**J.W. Construction Holding Spółka Akcyjna**  
**za rok obrotowy**  
**od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 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](http://www.bdo.pl)

Audyt | Doradztwo podatkowe | Usługi księgowe 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	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 Radzymińskiej 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 2010 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 2010 roku wynosił 10 814 656,00 zł i dzielił się na 54 073 280 akcji o wartości nominalnej 0,20 zł każda.

W dniu 18 maja 2010 roku na mocy uchwały nr 26 Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy działając na podstawie art. 359 KSH oraz Statutu Spółki postanowiło umorzyć skupione akcje własne z czystego zysku znajdującego się na kapitale zapasowym. W związku z dokonaniem umorzenia akcji, na podstawie art. 455 KSH obniżono wartość kapitału zakładowego spółki z kwoty 10 939 656,00 zł o kwotę 125 000,00 zł. Celem obniżenia kapitału zakładowego było umorzenie akcji własnych nabytych przez Spółkę oraz przekazanie kwoty obniżenia na osobny kapitał rezerwowy zgodnie z art. 457 par. 2 KSH.

Stan akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu według stanu na koniec 2009 roku i 2010 roku, przedstawiał się następująco:

Stan na 31 grudnia 2009 roku

Akcjonariusz	Akcje		Udział w kapitale
	Liczba	Wartość (w zł)	
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%
<b>RAZEM</b>	<b>54 698 280</b>	<b>10 939 656,00</b>	<b>100,00%</b>

Stan na 31 grudnia 2010 roku

Akcjonariusz	Akcje		Udział w kapitale
	Liczba	Wartość (w zł)	
EHT SA	18 568 300	3 713 660,00	34,34%
Pan Józef Wojciechowski	15 413 713	3 082 742,60	28,51%
Fundusze zarządzane przez PKO TFI	3 245 668	649 133,60	6,00%
Fundusze zarządzane przez Pioneer Pekao TFI	2 740 362	548 072,40	5,07%
Pozostali akcjonariusze	14 105 237	2 821 047,40	26,09%
<b>RAZEM</b>	<b>54 073 280</b>	<b>10 814 656,00</b>	<b>100,00%</b>

W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego wartość kapitału akcyjnego oraz jego struktura własności uległy nieznacznym 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 28 lutego 2011 roku, przedstawia się następująco:

Stan na 15 marca 2011 roku

Akcjonariusz	Akcje		Udział w kapitale
	Liczba	Wartość (w zł)	
EHT SA	18 568 300	3 713 660,00	34,34%
Pan Józef Wojciechowski	15 413 713	3 082 742,60	28,51%
Fundusze zarządzane przez PKO TFI	3 245 668	649 133,60	6,00%
Fundusze zarządzane przez Pioneer Pekao TFI	2 740 362	548 072,40	5,07%
Pozostali akcjonariusze	14 105 237	2 821 047,40	26,09%
<b>RAZEM</b>	<b>54 073 280</b>	<b>10 814 656,00</b>	<b>100,00%</b>

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 2010 roku składały się ponadto:

- kapitał z aktualizacji wyceny 7 472 tys. zł
- pozostałe kapitały rezerwowe 375 108 tys. zł
- zyski netto okresu 79 401 tys. zł

Łącznie kapitał własny na dzień 31 grudnia 2010 roku był dodatni i wynosił 472 795 tys. zł.

### 1.8. Zarząd Spółki

Na dzień 1 stycznia 2010 roku Zarząd Spółki stanowili:

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

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

- w dniu 25 stycznia 2010 roku na mocy oświadczenia Pana Józefa Wojciechowskiego powołano Pana Marka Samarczewa do pełnienia funkcji Członka Zarządu;
- 14 czerwca 2010 roku Pani Barbara Czyż złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu i Vice Prezesa Zarządu;
- w dniu 5 sierpnia 2010 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 1 odwołano z pełnionej funkcji Panią Grażynę Szafarowską;
- w dniu 25 października 2010 roku Pan Piotr Ciszewski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu.

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

- w dniu 11 stycznia 2011 roku na mocy oświadczenia Pana Józefa Wojciechowskiego zmieniono funkcję Pana Roberta Wójcika z Vice Prezesa Zarządu na Członka Zarządu;
- w dniu 17 stycznia 2011 roku na mocy uchwały nr 2 Rady Nadzorczej zmieniono funkcję Pana Tomasza Panabażys z Członka Zarządu na Vice Prezesa Zarządu.

Skład Zarządu Spółki na dzień wydania opinii i raportu z badania sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy 2010 przedstawiał się następująco:

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

#### 1.9. Rada Nadzorcza Spółki

Na dzień 1 stycznia 2010 roku członkami Rady Nadzorczej byli:

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

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

- w dniu 25 stycznia 2010 roku na mocy oświadczenia Pana Józefa Wojciechowskiego powołano Pana Marka Maruszyńskiego do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej;
- 8 kwietnia 2010 roku Pan Marek Maruszyński złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej;
- w dniu 13 maja 2010 roku na mocy oświadczenia Pana Józefa Wojciechowskiego powołano Pana Andrzeja Podsiadło do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej;
- w ciągu roku wygasł mandat Pana Jacka Obłękowskiego w związku z upływem kadencji na podstawie art. 386 ksh w związku z art. 369 par.4 ksh;
- 18 maja 2010 roku uchwałą nr 23 Zwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy powołano Pana Henryka Pietraszkiewicza do pełnienia funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej;
- 18 maja 2010 roku uchwałą nr 24 Zwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy powołano Pana Jarosława Króla do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej;
- 18 maja 2010 roku uchwałą nr 25 Zwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy powołano Pana Marcina Michnickiego do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej.

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

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień wydania opinii i raportu z badania sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy 2010 przedstawiał się następująco:

- Pan Józef Wojciechowski Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Henryk Pietraszkiewicz Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Andrzej Podsiadło Członek Rady Nadzorczej
- Pan Józef Oleksy Członek Rady Nadzorczej
- Pan Jarosław Król Członek Rady Nadzorczej
- Pan Marcin Michnicki 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 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.,
  - 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.,
  - Polonia SSA,
  - YAKOR HOUSE Sp. z o.o.,
  - J.W. Bułgaria Sp. z o.o.,
  - J.W. Construction S.A.
  - Stadnina Mazowiecka 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 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku, obejmujące:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2010 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 250 870 tys. złotych;
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku wykazujący zysk netto w wysokości 79 401 tys. złotych;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku wykazujące całkowity dochód w wysokości 79 401 tys. złotych;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 79 401 tys. złotych;
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 43 109 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 2010.

## 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 2010 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 1 z dnia 8 lipca 2010 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie zawartej w dniu 26 lipca 2010 roku, przez kluczowego biegłego rewidenta Edytę Kalińską (nr ewidencyjny 10336). Badanie przeprowadzono w siedzibie Spółki od dnia 21 lutego 2011 roku, z przerwami, do daty wydania opinii. Było ono poprzedzone badaniem wstępnym od dnia 6 grudnia 2010 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 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 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 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku zostało zatwierdzone uchwałą nr 3 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 18 maja 2010 roku. Uchwałą nr 8 z dnia 18 maja 2010 Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło przeznaczyć wygenerowany w roku 2009 zysk w kwocie 77 142 tys. zł w całości na zwiększenie kapitału zapasowego.

Sprawozdanie finansowe za rok 2009 w ustawowo przewidzianych terminach przekazano do właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego oraz do Krajowego Rejestru Sądowego.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2009 zostało przekazane do opublikowania w Monitorze Polskim B w dniu 5 sierpnia 2010 roku.

## 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

Wyszczególnienie	2010	dynamika 2010/2009	2009	dynamika 2009/2008	2008
Przychody ze sprzedaży	576 657	105,22%	548 048	142,67%	384 138
Koszty sprzedanych towarów i produktów	426 108	104,57%	407 468	134,98%	301 884
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>150 548</b>	<b>107,09%</b>	<b>140 580</b>	<b>170,91%</b>	<b>82 255</b>
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	43 540	131,85%	33 022	78,14%	42 259
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	10 191	-	0	-	0
<b>Wynik ze sprzedaży</b>	<b>117 200</b>	<b>109,0%</b>	<b>107 558</b>	<b>268,9%</b>	<b>39 996</b>
Wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych	9 727	703,40%	1 383	-17,19%	(8 043)
Wynik na działalności finansowej	(25 137)	133,20%	(18 872)	232,64%	(8 112)
<b>Wynik finansowy brutto</b>	<b>101 790</b>	<b>113,01%</b>	<b>90 069</b>	<b>377,79%</b>	<b>23 841</b>
Podatek dochodowy	22 389	173,19%	12 927	188,80%	6 847
<b>Wynik finansowy netto</b>	<b>79 401</b>	<b>102,93%</b>	<b>77 142</b>	<b>453,93%</b>	<b>16 994</b>

### 2. Podstawowe wartości z bilansu

AKTYWA	31.12.2010	% sumy bilansowej	31.12.2009	% sumy bilansowej	31.12.2008	% sumy bilansowej
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>459 792</b>	<b>36,8%</b>	<b>317 537</b>	<b>23,2%</b>	<b>357 135</b>	<b>24,5%</b>
Wartości niematerialne	5 860	0,5%	6 779	0,5%	10 987	0,8%
Rzeczowe aktywa trwałe	215 178	17,2%	180 707	13,2%	175 378	12,0%
Należności długoterminowe	14 485	1,2%	13 770	1,0%	13 121	0,9%
Inwestycje długoterminowe	216 466	17,3%	107 906	7,9%	147 573	10,1%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 803	0,6%	8 375	0,6%	10 075	0,7%
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>791 078</b>	<b>63,2%</b>	<b>1 048 777</b>	<b>76,8%</b>	<b>1 100 005</b>	<b>75,5%</b>
Zapasy	8 157	0,7%	8 246	0,6%	6 285	0,4%
Należności krótkoterminowe	60 973	4,9%	57 782	4,2%	72 921	5,0%
Inwestycje krótkoterminowe	124 470	10,0%	81 160	5,9%	44 211	3,0%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16 535	1,3%	11 502	0,8%	12 937	0,9%
Kontrakty budowlane	580 944	46,4%	890 088	65,1%	963 650	66,1%
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>1 250 870</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 366 315</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 457 140</b>	<b>100,0%</b>

PASywa						
Kapitał własny	472 795	37,8%	393 394	28,8%	321 253	22,0%
Zobowiązania i rezerwy						
na zobowiązania	778 075	62,2%	972 920	71,2%	1 135 886	78,0%
Rezerwy na zobowiązania	23 698	1,9%	21 223	1,6%	24 314	1,7%
Zobowiązania długoterminowe	240 289	19,2%	73 482	5,4%	132 358	9,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	361 786	28,9%	569 861	41,7%	544 509	37,4%
Rozliczenia międzyokresowe	11 115	0,9%	10 769	0,8%	9 457	0,6%
Rozliczenia międzyokresowe	141 187	11,3%	297 585	21,8%	425 249	29,2%
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>1 250 870</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 366 315</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 457 140</b>	<b>100,0%</b>

### 3. Podstawowe wskaźniki finansowe

Wskaźniki płynności	2010	2009	2008
Wskaźnik płynności I			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,2	1,8	2,0
Wskaźnik płynności II			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,2	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	32	23
Szybkość obrotu zapasów w dniach			
$\frac{\text{średni stan zapasów*)} \times 365}{\text{koszt sprzedanych produktów, usług i towarów}}$	7	7	8
Wskaźniki rentowności			
Rentowność sprzedaży netto			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	13,8%	14,1%	4,4%
Rentowność sprzedaży brutto			
$\frac{\text{wynik ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	26,1%	25,7%	21,4%
Rentowność majątku			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	6,3%	5,6%	1,2%

<b>Rentowność kapitału</b>				
	wynik finansowy netto	16,8%	19,6%	5,3%
	kapitał własny			
<b>Wskaźniki zadłużenia</b>				
<b>Szybkość spłaty zobowiązań w dniach</b>				
	średni stan zobowiązań*) z tytułu dostaw i usług x 365	76	104	146
	koszt sprzedanych produktów, usług i towarów			
<b>Wskaźnik zadłużenia</b>				
	zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	61,3%	70,4%	77,3%
	suma pasywów			
<b>Efektywność akcji</b>				
<b>Wartość księgowa na jedną akcję w zł</b>				
	kapitał własny	8,74	7,19	5,87
	liczba akcji			
<b>Wynik finansowy netto na jedną akcję w zł</b>				
	wynik finansowy netto	1,47	1,41	0,31
	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 79 401 tys. zł.

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

Aktywa obrotowe stanowią 63% sumy bilansowej i w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2009 roku udział ten spadł o 14 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 blisko 14 punktów procentowych w stosunku do roku ubiegłego, co związane jest głównie z zakupem nieruchomości zakwalifikowanych do nieruchomości inwestycyjnych.

Z analizy struktury pasywów wynika, że działalność gospodarcza Spółki była finansowana w 2010 roku w 38% kapitałem własnym, a w 62% 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 6,3%, co oznacza, iż każde 100 zł zaangażowanego majątku trwałego generowało 6,3 zł zysku netto. W badanym okresie nastąpił spadek rentowności kapitału własnego

do poziomu 16,8%. Spadek wielkości wskaźnika nastąpił wskutek zwiększenia kapitału własnego Spółki.

W 2010 roku, w stosunku do roku poprzedniego poziom płynności finansowej Spółki wzrósł, co związane było ze spadkiem wartości zobowiązań krótkoterminowych. Stopa zadłużenia Spółki, w porównaniu do roku poprzedniego, zmniejszyła się o blisko 9,1 punktów procentowych, co było wynikiem wzrostu kapitału własnego oraz spadku zobowiązań.

W analizowanym okresie wskaźnik inkasa należności nie zmienił się w stosunku do roku poprzedniego. Średni okres regulowania zobowiązań uległ skróceniu w stosunku do okresu poprzedniego. Wartości tych wskaźników wskazują, że Spółka inkasowała swoje należności z tytułu dostaw i usług przeciętnie o 44 dni szybciej niż regulowała swoje zobowiązania. Zmiany poziomu wskaźników w badanym okresie były wynikiem wyższej sprzedaży produktów oraz niższych zobowiązań z tytułu dostaw u usług w porównaniu do roku poprzedniego.

Przeciętny okres utrzymywania zapasów nie zmienił się w stosunku do roku poprzedniego.

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 2010 roku było sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2009 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.

### 5. 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.

### 6. 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.

### 7. 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 2011 roku

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

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Przeprowadzający badanie:



Edyta Kalińska

Kluczowy biegły rewident nr ewid. 10336

Działający w imieniu BDO:



Krystyna Sakson

Członek Zarządu

biegły rewident nr ewid. 7899