



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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A.**

**w której Jednostką Dominującą jest
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

Audyt | Doradztwo podatkowe | Usługi księgowe i płatcowe | Doradztwo gospodarcze | Doradztwo IT | Szkolenia

1.100 biur w 110 krajach

SPIS TREŚCI

I.	CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	3
II.	ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI	14
III.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	18

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące Jednostkę Dominującą

1.1. Nazwa i forma prawna

J.W. Construction Holding Spółka Akcyjna.

1.2. Siedziba Jednostki Dominującej

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

1.3. Przedmiot działalności

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 Jednostki Dominującej

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%
RAZEM	54 698 280	10 939 656,00	100,00%

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%
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 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 15 marca 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%
RAZEM	54 073 280	10 814 656,00	100,00%

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 Jednostki Dominującej

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 Samarcewa 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 wygał 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

2. Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

2.1. Jednostka Dominująca

Sprawozdanie finansowe J.W. Construction Holding S.A. sporządzone zostało na dzień 31 grudnia 2010 roku i obejmowało ono okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku.

Sprawozdanie finansowe zostało zbadane przez BDO Sp. z o.o. pod kierunkiem kluczowego biegłego rewidenta Edyty Kalińskiej (nr ewidencyjny 10336) i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

Suma bilansowa	1 250 870 tys. zł
Wynik finansowy	79 401 tys. zł
Wzrost kapitału własnego	79 401 tys. zł
Zwiększenie stanu środków pieniężnych	43 109 tys. zł
Przychody ze sprzedaży	576 567 tys. zł

2.2. Podmioty zależne

Sprawozdania finansowe większości spółek zależnych zostały sporządzone zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości wynikającymi z 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. Pozostałe sprawozdania finansowe spółek zależnych sporządzone zostały zgodnie z przepisami wynikającymi z Ustawy o rachunkowości, zaś dla potrzeb konsolidacji Grupy Kapitałowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujęto odpowiednie korekty i przekształcenia według zasad rachunkowości zgodnych z MSR/MSSF.

Wszystkie sprawozdania finansowe obejmują okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku, chyba że zaznaczono inaczej.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku Spółka sprawowała kontrolę nad następującymi spółkami zależnymi, które zostały objęte w sposób bezpośredni skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

1. Lokum Sp. z o.o.
Siedziba: Warszawa
Przedmiot działalności: zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 99,99% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Opinia z badania: nie badane

2. Interlokum Sp. z o.o.
Siedziba: Warszawa
Przedmiot działalności: zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 100,00% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Opinia z badania: nie badane

3. Project 55 Sp. z o.o.
Siedziba: Warszawa
Przedmiot działalności: zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 100,00% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Opinia z badania: nie badane

4. TBS Marki Sp. z o.o.
Siedziba: Warszawa
Przedmiot działalności: budownictwo społeczne
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 99,99% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Podmiot uprawniony do badania: BDO Spółka z o.o.
Opinia z badania: z zastrzeżeniem

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

„Zwracamy uwagę, że w pozycji „Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe” Spółka prezentuje skapitalizowane odsetki od kredytów inwestycyjnych w kwocie 2 565 571,25 złotych. Odsetki obejmują okres od 2001 do 2010 roku, tj. za okres spłaty kredytu po terminie przekazania wybudowanych obiektów do użytkowania. Zdaniem badających, odsetki skapitalizowane podwyższające kapitał kredytu do spłaty nie powinny być aktywowane, gdyż nie spełniają warunków

wynikających z art. 3 ust. 1 pkt. 12 ustawy o rachunkowości. Zarachowywane przez bank odsetki, w okresach ich powstawania, powinny obciążać koszty finansowe.”

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Jednostka Dominująca ujęła korektą konsolidacyjną odpis aktualizujący powyższe aktywa.

5. Deweloper Sp. z o.o.

Siedziba:	Siemianowice Śląskie
Przedmiot działalności:	realizacja produkcji budowlano-montażowej
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	99% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Opinia z badania:	nie badane

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

Siedziba:	Kołomna, Rosja
Przedmiot działalności:	działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Opinia z badania:	nie badane

7. Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji

Siedziba:	Szczecin
Przedmiot działalności:	usługi transportowe
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Opinia z badania:	nie badane

8. Construction Invest Sp. z o.o.

Siedziba:	Ząbki
Przedmiot działalności:	zagoszparowanie i sprzedaż nieruchomości
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Opinia z badania:	nie badane

9. J.W. Construction S.A.

Siedziba:	Ząbki
Przedmiot działalności:	realizacja produkcji budowlanej
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	99,99% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Podmiot uprawniony do badania:	BDO Spółka z o.o.
Opinia z badania:	bez zastrzeżeń

10. JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.

Siedziba: Ząbki
Przedmiot działalności: produkcja prefabrykatów budowlanych
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 99,99% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Podmiot uprawniony do badania: Wielkopolskie Centrum Audytorsko - Księgowe Sp. z o.o.
Opinia z badania: bez zastrzeżeń

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

Siedziba: Ząbki
Przedmiot działalności: budowa infrastruktury drogowej
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 99,95% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Opinia z badania: nie badane

12. JW Projekt Sp. z o.o.

Siedziba: Warszawa
Przedmiot działalności: działalność architektoniczna i projektowa
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 99,98% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Opinia z badania: nie badane

13. YAKOR HOUSE Sp. z o.o.

Siedziba: Soczi, Rosja
Przedmiot działalności: działalność deweloperska
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 70% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Opinia z badania: nie badane

14. Stadnina Mazowiecka Sp. z o.o.

Siedziba: Ząbki
Przedmiot działalności: kupno i sprzedaż nieruchomości
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 100% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Opinia z badania: nie badane

2.3. Podmioty wyłączone z konsolidacji

Jednostka dominująca dokonała w 2010 roku wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją następujących jednostek zależnych:

- Business Financial Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie- 99,9% (jednostka zależna);
- Polonia SSA z siedzibą w Warszawie - 100% (jednostka zależna);
- J.W. Bułgaria Sp. z o.o. z siedzibą w Sofii, Bułgaria - 100% (jednostka zależna).

Podstawę prawną zastosowanego wyłączenia spółek ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego były założenia koncepcyjne Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej w zakresie ograniczeń przydatności i wiarygodności informacji. Zgodnie z tymi założeniami korzyści uzyskiwane dzięki pozyskanym informacjom powinny przewyższać koszty ich dostarczenia. Stwierdzono, iż koszt pozyskania informacji na temat spółek podporządkowanych nieobjętych konsolidacją, a także koszt uwzględnienia ich w konsolidacji przewyższają korzyści osiągnięte z tego tytułu. Ponadto przy dokonaniu wyłączenia spółek podporządkowanych z obowiązku objęcia konsolidacją kierowano się faktem, że nie są one istotne dla rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy Kapitałowej.

3. Dane identyfikujące zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding sporządzone za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku, obejmujące:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2010 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 382 179 tys. złotych;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku wykazujący zysk netto w wysokości 92 012 tys. złotych;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku wykazujące całkowity dochód w wysokości 91 375 tys. złotych;
- skonsolidowane 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 46 684 tys. złotych;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 40 912 tys. złotych;
- dodatkowe informacje i objaśnienia - zawierające zastosowane zasady rachunkowości, noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz noty objaśniające do pozycji pozabilansowych

oraz sprawozdanie Zarządu Jednostki Dominującej z działalności Grupy Kapitałowej w roku 2010.

4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding z siedzibą w Warszawie za rok obrotowy 2010 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).

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).

Jednostka Dominująca 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.

5. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą bilansu otwarcia było skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku, które było badane przez BDO Sp. z o.o. i uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku oraz Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za rok obrotowy 2009 zostało zatwierdzone Uchwałą nr 5 Walnego Zgromadzenia z dnia 18 maja 2010 roku sporządzonymi w formie aktu notarialnego Rep. A nr 6811/2010.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2009 w ustawowo przewidzianych terminach przekazano do właściwego miejscowo Krajowego Rejestru Sądowego. Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2009 zostało przekazane do opublikowania w Monitorze Polskim B w dniu 5 sierpnia 2010 roku.

6. Pozostałe informacje

Grupa dokonała zmiany prezentacji udziałów partycypacyjnych w TBS Marki Sp. z o.o. Zmiany dokonano retrospektywnie przekształcając porównywalne dane na dzień 31.12.2009 roku i 1.1.2009 roku. W związku z powyższą zmianą sprawozdania za lata ubiegłe różnią się od wcześniej zatwierdzonych sprawozdań finansowych.

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. Poniższa analiza została zaprezentowana w oparciu o dane bilansowe Grupy bez uwzględnienia wskaźników inflacji.

1. Podstawowe wartości z rachunku zysków i strat

Wyszczególnienie	2010	% przychodów ze sprzedaży	2009	% przychodów ze sprzedaży	2008
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	620 026	100,0%	713 284	100,0%	758 939
Koszty sprzedanych towarów i produktów	442 404	71,4%	527 978	74,0%	565 814
Wynik brutto ze sprzedaży	177 622	28,6%	185 306	26,0%	193 125
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	57 419	9,3%	46 437	6,5%	54 306
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	10 191				
Wynik ze sprzedaży	130 394	21,0%	138 869	19,5%	138 819
Wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych	12 027	1,9%	3 863	0,5%	(15 696)
Wynik na działalności finansowej	(29 022)	(4,7%)	(23 517)	(3,3%)	(14 333)
Wynik finansowy brutto	113 400	18,3%	119 215	16,7%	108 790
Podatek dochodowy	21 388	3,4%	18 818	2,6%	35 967
Wynik finansowy netto	92 012	14,8%	100 397	14,1%	72 822

Wyszczególnienie	2010	dynamika 2009/2008	2009	dynamika 2008/2007	2008
Przychody ze sprzedaży	620 026	86,93%	713 284	93,98%	758 939
Koszty sprzedanych towarów i produktów	442 404	83,79%	527 978	93,31%	565 814
Wynik brutto ze sprzedaży	177 622	95,85%	185 306	95,95%	193 125

2. Podstawowe wartości ze sprawozdania z sytuacji finansowej

AKTYWA	31.12.2010	% sumy bilansowej	31.12.2009	% sumy bilansowej	01.01.2009	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe	570 564	41,3%	425 653	27,9%	472 701	26,3%
Wartości niematerialne	5 952	0,4%	6 806	0,4%	11 235	0,6%
Wartość firmy	12 390	0,9%	12 390	0,8%	12 390	0,7%
Rzeczowe aktywa trwałe	389 521	28,2%	359 655	23,6%	354 680	19,8%
Należności długoterminowe	14 829	1,1%	13 804	0,9%	13 518	0,8%
Inwestycje długoterminowe	128 872	9,3%	17 395	1,1%	57 463	3,2%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19 001	1,4%	15 603	1,0%	23 414	1,3%
Aktywa obrotowe	811 616	58,7%	1 097 310	72,1%	1 321 607	73,7%
Zapasy	31 936	2,3%	38 436	2,5%	42 866	2,4%
Należności krótkoterminowe	59 610	4,3%	57 332	3,8%	77 498	4,3%
Inwestycje krótkoterminowe	104 360	7,6%	70 907	4,7%	39 417	2,2%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	21 345	1,5%	14 465	0,9%	14 063	0,8%
Kontrakty budowlane	594 364	43,0%	916 170	60,2%	1 147 763	64,0%
SUMA AKTYWÓW	1 382 179	100,0%	1 522 963	100,0%	1 794 308	100,0%
PASYWA						
Kapitał własny	462 891	33,5%	371 515	24,4%	276 346	15,4%
Zobowiązania i rezerwy						
na zobowiązania	919 288	66,5%	1 151 448	75,6%	1 517 962	84,6%
Rezerwy na zobowiązania	25 176	1,8%	19 595	1,3%	28 716	1,6%
Zobowiązania długoterminowe	340 218	24,6%	183 894	12,1%	251 153	14,0%
Zobowiązania krótkoterminowe	329 832	23,9%	529 471	34,8%	553 888	30,9%
Rozliczenia międzyokresowe	71 913	5,2%	27 345	1,8%	26 938	1,5%
Rozliczenia międzyokresowe	152 148	11,0%	391 143	25,7%	657 268	36,6%
SUMA PASYWÓW	1 382 179	100,0%	1 522 963	100,0%	1 794 308	100,0%

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

Wskaźniki płynności	2010	2009	2008
Wskaźnik płynności I			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,5	2,1	2,4
Wskaźnik płynności II			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,4	2,0	2,3
Wskaźniki aktywności			
Szybkość spłaty należności w dniach			
$\frac{\text{średni stan należności *) z tytułu dostaw i usług x 365}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	24	19	8
Szybkość obrotu zapasów w dniach			
$\frac{\text{średni stan zapasów*) x 365}}{\text{koszt sprzedanych produktów, usług i towarów}}$	29	28	28
Wskaźniki rentowności			
Rentowność sprzedaży netto			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	14,8%	14,1%	9,6%
Rentowność sprzedaży brutto			
$\frac{\text{wynik ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	28,6%	26,0%	25,4%
Rentowność majątku			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{aktywa ogółem}}$	6,7%	6,6%	4,1%
Rentowność kapitału			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	19,9%	27,0%	26,4%
Wskaźniki zadłużenia			
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach			
$\frac{\text{średni stan zobowiązań*) z tytułu dostaw i usług x 365}}{\text{koszt sprzedanych produktów, usług i towarów}}$	51	67	75
Wskaźnik zadłużenia			
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{pasywa ogółem}}$	61,3%	73,8%	83,1%

Efektywność akcji

Wartość księgowa na jedną akcję w zł

kapitał własny	8,46	6,79	5,05
liczba akcji			

Wynik finansowy netto na jedną akcję w zł

wynik finansowy netto	1,68	1,84	1,33
liczba akcji			

*) 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 Grupy Kapitałowej

W badanym okresie Grupa Kapitałowa J.W. Construction Holding wypracowała dodatni wynik finansowy netto w wysokości 92 012 tys. zł.

Podstawowym źródłem zysku generowanego przez Grupę Kapitałową w badanym okresie były przychody z głównej działalności Jednostki Dominującej- sprzedaży mieszkań.

Struktura bilansu Grupy Kapitałowej nie uległa istotnym zmianom w stosunku do roku ubiegłego z wyjątkiem wartości inwestycji długoterminowych, których udział w aktywach wzrósł do 9,3 % (1,1% w roku ubiegłym). Wzrost ten wynika z zakupu nieruchomości bez określonego przeznaczenia zakwalifikowanych do nieruchomości inwestycyjnych.

Z analizy struktury pasywów wynika, że działalność gospodarcza Grupy w 2010 roku była finansowana w 33% kapitałem własnym, a w 67% kapitałem obcym. Struktura finansowania jest bezpieczniejsza niż w roku ubiegłym.

Wskaźniki rentowności Grupy Kapitałowej nie uległy istotnych zmianom w stosunku do roku ubiegłego. Wskaźnik rentowności sprzedaży brutto wzrósł o 2 punkty procentowe. Wskaźnik rentowności kapitałów obniżył się o 7 punktów procentowych, na co wpływ miał niższy wynik netto i wzrost kapitałów własnych.

W stosunku do roku poprzedniego poziom płynności finansowej Grupy uległ nieznacznej poprawie. Na skutek spadku zobowiązań polepszyły się również wskaźniki zadłużenia.

W analizowanym okresie wskaźnik inkasa należności uległ wydłużeniu w stosunku do okresu poprzedniego, co związane jest ze spadkiem przychodów ze sprzedaży.

Przeciętny okres utrzymywania zapasów utrzymał się na poziomie zbliżonym do roku ubiegłego.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Zastosowane zasady konsolidacji sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej, w której podmiotem dominującym jest J.W. Construction Holding SA zostało sporządzone zgodnie z zasadami Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacjami ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Przyjęte w Grupie Kapitałowej zasady i metody wyceny poszczególnych składników majątkowych, przychodów i kosztów oraz prezentacji danych finansowych były jednakowe.

Sprawozdania finansowe podmiotów objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zostały sporządzone na ten sam dzień bilansowy, co sprawozdanie finansowe podmiotu dominującego.

2. Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupa Kapitałowa J.W. Construction Holding sporządziła informację dodatkową obejmującą zastosowane zasady rachunkowości, noty do skonsolidowanego 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 są zgodne z pozostałymi elementami zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym zostało sporządzone prawidłowo i wykazuje prawidłowe powiązanie ze skonsolidowanym sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanym rachunkiem zysków i strat.

Dane wykazane w zestawieniu zmian w skonsolidowanym kapitale własnym w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują zmiany w kapitałach Grupy.

4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych zostało sporządzone prawidłowo, metodą pośrednią, zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z 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.

5. Sprawozdanie Zarządu Jednostki Dominującej z działalności Grupy Kapitałowej

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 Jednostki Dominującej sporządził sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding w badanym okresie.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

6. Oświadczenie Zarządu Jednostki Dominującej

Zarząd Jednostki Dominującej J.W. Construction Holding S.A. złożył pisemne oświadczenie o nie pominięciu żadnych informacji, które mogłyby mieć istotny wpływ na zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o wszystkich istotnych zdarzeniach dotyczących Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding, które nastąpiły po dniu bilansowym.

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