



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

GRUPA KAPITAŁOWA
J.W. Construction Holding
w której Jednostką Dominującą jest
J.W. Construction Holding Spółka Akcyjna
ul. Radzymińska 326
05-091 Żąbki

Raport uzupełniający opinię
niezależnego biegłego rewidenta
z badania skonsolidowanego 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 księgowe i placowe | 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	17

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące Jednostkę Dominującą

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 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	Stan na 31 grudnia 2008 roku		
	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	Stan na 31 grudnia 2009 roku		
	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 Samarcew 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 Samarcew 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

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 2009 roku i obejmowało ono okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku.

Sprawozdanie finansowe zostało zbadane przez BDO Sp. z o.o. (poprzednio BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o.) pod kierunkiem kluczowego biegłego rewidenta Krystyny Sakson (nr ewidencyjny 7899) i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

Suma bilansowa	1 366 315 tys. zł
Wynik finansowy	77 142 tys. zł
Wzrost kapitału własnego	72 141 tys. zł
Zmniejszenie stanu środków pieniężnych	5 785 tys. zł
Przychody ze sprzedaży	548 048 tys. zł

2.2. Podmioty zależne

Sprawozdania finansowe spółek zależnych zostały sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku, zaś dla potrzeb konsolidacji Grupy Kapitałowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujęto odpowiednie korekty i przekształcenia według zasad rachunkowości zgodnych z MSR/MSSF.

Na dzień 31 grudnia 2009 roku Spółka sprawowała kontrolę bądź współkontrolę nad następującymi spółkami zależnymi bądź współzależnymi, 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 2009 roku - 31 grudnia 2009 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: 99% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2009 roku - 31 grudnia 2009 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: 99,99% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2009 roku - 31 grudnia 2009 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 2009 roku - 31 grudnia 2009 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:

„W wyniku przeprowadzonego badania wykazano, że w pozycji „Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe” badana Spółka prezentuje kwotę 3 372 697,43 złotych, która w całości stanowi skapitalizowane odsetki od kredytu inwestycyjnego. Niniejsze odsetki obejmują okres od 2001 do 2009 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 2009 roku - 31 grudnia 2009 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 2009 roku - 31 grudnia 2009 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 2009 roku - 31 grudnia 2009 roku
Opinia z badania: nie badane
8. Construction Invest Sp. z o.o.
Siedziba: Ząbki
Przedmiot działalności: zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 100% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2009 roku - 31 grudnia 2009 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 2009 roku - 31 grudnia 2009 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 2009 roku - 31 grudnia 2009 roku
Opinia z badania: nie badane
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 2009 roku - 31 grudnia 2009 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 2009 roku - 31 grudnia 2009 roku
Opinia z badania: nie badane

13. Ośrodek Wypoczynkowy "Ogoniok" Sp. z o.o. (obecnie YAKOR HOUSE Sp. z o.o.)

Siedziba: Soczi
Przedmiot działalności: działalność deweloperska
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 70% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2009 roku - 31 grudnia 2009 roku
Opinia z badania: nie badane

2.3. Podmioty wyłączone z konsolidacji

Jednostka dominująca dokonała w 2009 roku wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją następujących jednostek zależnych:

- Business Financial Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie- 99,9% (jednostka zależna)
- Królewski Port Żerań Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - 4,92% (jednostka stowarzyszona)
- Polonia SSA z siedzibą w Warszawie - 100% (jednostka zależna)
- TBS Nowy Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach - 2% (jednostka stowarzyszona)
- J.W. Construction 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Londynie, Wielka Brytania - 100% (jednostka zależna)
- J.W. Bułgaria Sp. z o.o. z siedzibą w Sofii, Bułgaria - 100% (jednostka zależna)
- SASPOL INFRASTRUKTURE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - 25% (jednostka stowarzyszona)
- Karczma Regionalna Sp. z o.o. z siedzibą w Krynicy Górskiej - 8,06% (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.

2.4. Zmiany w strukturze grupy kapitałowej w okresie badanym oraz do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W okresie sprawozdawczym w składzie Grupy Kapitałowej zaszły następujące zmiany :

- spółka zbyła 100 % posiadanych akcji J.W. Construction Akademicki Związek Sportowy Politechniki Warszawskiej S.A. z siedzibą w Warszawie
- spółka objęła podwyższenie kapitału zakładowego w JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach na kwotę 350 tys. złotych. Obecnie wartość posiadanych przez Spółkę udziałów w tej spółce zależnej wynosi 450 tys. złotych
- spółka nabyła 25 % udziałów dających prawo do 25% głosów na zgromadzeniu wspólników w SASPOL INFRASTRUCTURE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
- w dniu 1 kwietnia 2009 roku Zgromadzenie Wspólników spółki zależnej Porta Transport Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie podjęło uchwałę o jej likwidacji
- została zakończona likwidacja spółki J.W. Construction 1 Ltd, mającej swą siedzibę w Londynie.

2.5. Zatrudnienie w grupie kapitałowej w okresie badanym

Zatrudnienie w Grupie Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosiło 879 osób.

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 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku, obejmujące:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2009 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 522 963 tysiące złotych;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku wykazujący zysk netto w wysokości 100 397 tysięcy złotych;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku wykazujący zysk netto w wysokości 97 123 tysiące złotych;
- skonsolidowane 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 95 169 tysięcy złotych;
- skonsolidowane 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 9 523 tysiące złotych;
- dodatkowe informacje i objaśnienia - zawierające zastosowane zasady rachunkowości, noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz noty objaśniające do pozycji pozabilansowych

oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 2009.

4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding 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 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 przeprowadzania 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.

5. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą bilansu otwarcia było skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na kwestię momentu ujęcia przychodów z tytułu realizowanych projektów deweloperskich i ich wpływu na wynik finansowy Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding 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) omówioną bliżej przez Zarząd Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding w informacji dodatkowej do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.”

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za okres od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku oraz Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za rok obrotowy 2008 zostało zatwierdzone Uchwałą nr 5 i 6 Walnego Zgromadzenia z dnia 24 czerwca 2009 roku sporządzonymi w formie aktu notarialnego Rep. A nr 2085/2009.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2008 w ustawowo przewidzianych terminach przekazano do właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego oraz do Krajowego Rejestru Sądowego. Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy 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 Grupy bez uwzględnienia wskaźników inflacji.

1. Podstawowe wartości z bilansu

AKTYWA	31.12.2009	% sumy bilansowej	31.12.2008	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe	425 653	27,9%	472 701	26,3%
Wartości niematerialne	6 806	0,4%	11 235	0,6%
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	12 390	0,8%	12 390	0,7%
Rzeczowe aktywa trwałe	359 655	23,6%	354 680	19,8%
Należności długoterminowe	13 804	0,9%	13 518	0,8%
Inwestycje długoterminowe	17 395	1,1%	57 463	3,2%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15 603	1,0%	23 414	1,3%
Aktywa obrotowe	1 097 310	72,1%	1 321 607	73,7%
Zapasy	38 436	2,5%	42 866	2,4%
Należności krótkoterminowe	57 332	3,8%	77 498	4,3%
Inwestycje krótkoterminowe	70 907	4,7%	39 417	2,2%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14 465	0,9%	14 063	0,8%
Kontrakty budowlane	916 170	60,2%	1 147 763	64,0%
SUMA AKTYWÓW	1 522 963	100,0%	1 794 308	100,0%
PASYWA				
Kapitał własny	416 207	27,3%	321 038	17,9%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 106 756	72,7%	1 473 270	82,1%
Rezerwy na zobowiązania	19 595	1,3%	28 716	1,6%
Zobowiązania długoterminowe	183 894	12,1%	251 153	14,0%
Zobowiązania krótkoterminowe	529 471	34,8%	553 888	30,9%
Rozliczenia międzyokresowe	27 345	1,8%	26 938	1,5%
Rozliczenia międzyokresowe	346 451	22,7%	612 576	34,1%
SUMA PASYWÓW	1 522 963	100,0%	1 794 308	100,0%

2. Podstawowe wartości z rachunku zysków i strat

Wyszczególnienie	2009	dynamika 2009/2008	2008
Przychody ze sprzedaży	713 284	93,98%	758 939
Koszty sprzedanych towarów i produktów	527 978	93,31%	565 814
Wynik brutto ze sprzedaży	185 306	95,95%	193 125
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	46 437	85,51%	54 306
Wynik ze sprzedaży	138 869	100,0%	138 819
Wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych	3 863	-24,61%	(15 696)
Wynik na działalności finansowej	(23 517)	164,07%	(14 333)
Wynik finansowy brutto	119 215	109,58%	108 790
Podatek dochodowy	18 818	72,49%	25 961

Wynik finansowy netto	100 397	121,21%	82 828
-----------------------	---------	---------	--------

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

Wskaźniki płynności	2009	2008
Wskaźnik płynności I		
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,1	2,4
Wskaźnik płynności II		
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,0	2,3
Wskaźniki aktywności		
Szybkość spłaty należności w dniach		
$\frac{\text{średni stan należności *) z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	19	16
Szybkość obrotu zapasów w dniach		
$\frac{\text{średni stan zapasów*)} \times 365}{\text{koszt sprzedanych produktów, usług i towarów}}$	28	23
Wskaźniki rentowności		
Rentowność sprzedaży netto		
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	14,1%	10,9%
Rentowność sprzedaży brutto		
$\frac{\text{wynik ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	26,0%	25,4%
Rentowność majątku		
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{aktywa ogółem}}$	6,6%	4,6%
Rentowność kapitału		
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	24,1%	25,8%
Wskaźniki zadłużenia		
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach		
$\frac{\text{średni stan zobowiązań*) z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{koszt sprzedanych produktów, usług i towarów}}$	67	64
Wskaźnik zadłużenia		
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{pasywa ogółem}}$	70,9%	80,6%
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 Grupa Kapitałowa J.W. Construction Holding S.A. wypracowała dodatni wynik finansowy w wysokości 100 397 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 138 869 tys. zł,
- zysk na pozostałej działalności operacyjnej w wysokości 3 863 tys. zł,
- strata na działalności finansowej w wysokości (23 517) tys. zł,
- podatek dochodowy w wysokości 18 818 tys. zł.

Podstawowym źródłem zysku generowanego przez Grupę 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 (72%) będących w posiadaniu Grupy stanowią aktywa obrotowe, których wysoki poziom, z uwagi na charakter podstawowej działalności Spółki, kształtują przede wszystkim zapasy w powiązaniu z kontraktami budowlanymi (63% ogółu wartości aktywów Grupy). Rzeczowy majątek trwały stanowi blisko 24% ogólnej wartości aktywów.

Z analizy struktury pasywów wynika, że działalność gospodarcza Grupy w badanym okresie była finansowana w 27% kapitałem własnym, a w 73% kapitałem obcym. Majątek trwały badanej Jednostki był w całości pokryty kapitałem własnym.

W 2009 roku wskaźnik rentowności majątku wzrósł w porównaniu do roku poprzedniego i wyniósł 6,6%, co oznacza, iż każde 100 zł zaangażowanego majątku trwałego generowało blisko 7,- zł zysku netto. Wzrost wielkości niniejszego wskaźnika nastąpił przede wszystkim wskutek wypracowania przez Grupę Kapitałową wyższego w stosunku do roku ubiegłego zysku z prowadzonej działalności przy jednoczesnym spadku wartości posiadanych aktywów. W badanym okresie nastąpił nieznaczny spadek rentowności kapitału własnego do poziomu 24,1%.

W 2009 roku, w stosunku do roku poprzedniego poziom płynności finansowej Grupy nieznacznie zmalał, co związane było przede wszystkim z systematycznym spadkiem wartości aktywów obrotowych i zobowiązań krótkoterminowych. Stopa zadłużenia Grupy Kapitałowej, w porównaniu do roku poprzedniego, obniżyła o blisko 10 punktów procentowych.

Wskaźniki rotacji należności oraz szybkości spłaty zobowiązań wydłużyły się w 2009 roku w stosunku do lat ubiegłych, a ich wartości wskazują, że spółki z Grupy Kapitałowej regulowały swoje zobowiązania w bieżącym roku obrotowym przeciętnie o 48 dni później niż inkasowała swoje należności.

Przeciętny okres utrzymywania zapasów uległ wydłużeniu do 28 dni w badanym roku obrotowym. Przy czym należy zwrócić uwagę, iż do obliczenia wartości tego wskaźnika nie zakwalifikowano kontraktów budowlanych, które Grupa dla zapewnienia przejrzystości danych prezentuje w odrębnej pozycji bilansowej. Zakwalifikowanie niniejszej pozycji do formuły obliczeniowej wskaźnika szybkości obrotu zapasów w dniach spowodowałoby znaczne wydłużenie okresu utrzymywania zapasów przez Grupę, co jest charakterystyczne dla podstawowej działalności Grupy jaką jest branża deweloperska.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Zastosowane zasady konsolidacji sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej, w której podmiotem dominującym jest J.W. Construction Holding S.A. zostało sporządzone zgodnie z zasadami 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.

1.2 Metody konsolidacji kapitałów i ustalenie kapitału mniejszości

Kapitałem podstawowym Grupy Kapitałowej jest kapitał podstawowy Jednostki Dominującej. Wyliczenie pozostałych składników kapitału własnego Grupy Kapitałowej dokonano poprzez dodanie do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej odpowiednich składników kapitału własnego jednostki zależnej objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, odpowiadającej udziałowi jednostki dominującej we własności jednostki zależnej według stanu na dzień bilansowy.

Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą.

Wyliczenia kapitału własnego udziałowców mniejszościowych w jednostkach zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dokonano na podstawie udziału tych udziałowców we własności jednostek zależnych według stanu na dzień bilansowy.

1.3. Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2009 roku zostało sporządzone na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej w taki sposób, aby prezentować sytuację finansową i majątkową Grupy Kapitałowej tak jakby grupa stanowiła jednostkę.

Podmiot dominujący i podmioty zależne skonsolidowane zostały metodą pełną.

W toku konsolidacji dokonano odpowiednich wyłączeń w zakresie wzajemnych należności i zobowiązań, przychodów i kosztów dotyczących operacji między jednostkami objętymi konsolidacją, a także zysków i strat zawartych w aktywach podlegających konsolidacji.

Ponadto wyłączeniom podlegała wyrażona w cenie nabycia wartość posiadanych udziałów przez jednostkę dominującą w kapitale jednostek zależnych z tą częścią wycenionych według wartości godziwej aktywów netto jednostek zależnych, jaka odpowiada udziałowi jednostki dominującej w kapitale jednostek zależnych.

Wynikające ze sprawozdań finansowych dane, stanowiące podstawę konsolidacji zostały ustalone i przekształcone przy zastosowaniu zasad rachunkowości ustalonych przez kierownika jednostki dominującej, celem ujednoczenia w istotnym stopniu zasad rachunkowości stosowanych przez jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding na dzień 31 grudnia 2009 roku zostało przeprowadzone w zakresie uznanym przez nas za konieczny w celu wydania uzasadnionej opinii o prawidłowości i rzetelności przedstawionych danych finansowych.

Jednostka dominująca sporządziła dokumentację konsolidacyjną spełniającą wymogi Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku (Dz.U. 2001 nr 152 poz.1729) oraz z dnia 8 sierpnia 2008 roku (Dz.U. 2008 nr 162 poz.1004) w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń sprawozdania jednostek powiązanych, obejmującą m.in.:

- sprawozdania finansowe jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym opracowane dla potrzeb konsolidacji z uwzględnieniem transakcji dokonanych w ramach Grupy,
- ustalenie udziałów podmiotu dominującego, bezpośrednich i pośrednich, w podmiotach Grupy,
- zestawienie korekt konsolidacyjnych i wyłączeń wynikających ze sprawozdań finansowych objętych konsolidacją,
- obliczenie wartości firmy oraz ujemnej wartości firmy i ich odpisów,
- obliczenia kapitałów mniejszości.

Przychody - zmiana polityki rachunkowości

Grupa od dnia 1 stycznia 2009 roku zmieniła swoje zasady rachunkowości zgodnie z wymogami IFRIC-15 Agreements for the Construction of Real Estate. Podstawowa zmiana dotyczyła ujmowania przychodów ze sprzedaży lokali w innym momencie niż dotychczas. Do końca roku 2008 Grupa 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 bilansu otwarcia, bilansu zamknięcia oraz danych wynikowych roku 2008 prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2009 jako dane porównawcze.

W związku z tym dane finansowe za rok 2008 prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2009 jako dane porównawcze istotnie różnią się od danych zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2008. Zmiana polityki rachunkowości Grupy Kapitałowej 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. Grupa opisuje tę kwestię w punkcie 2 Wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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 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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych zostało sporządzone z uwzględnieniem przepisów MSR 7, metodą pośrednią i wykazuje prawidłowe powiązanie odpowiednio ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej, rachunkiem zysków i strat.

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.

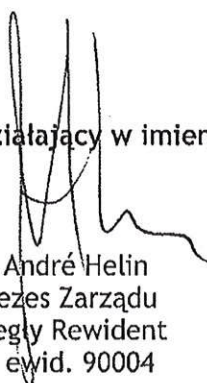
Poznań, dnia 17 marca 2010 roku

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