

**GRUPA KAPITAŁOWA  
J.W. Construction Holding  
Spółka Akcyjna  
ul. Radzymińska 326  
05-091 Ząbki**

**Raport uzupełniający opinię  
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od dnia 1 stycznia 2007 do dnia 31 grudnia 2007 roku**

## **SPIS TREŚCI**

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU .....	3
II. ANALIZA FINANSOWA.....	12
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU .....	16

## **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**

Spółka prowadzi swoją działalność przy ul. Radzywińskiej 326 w Ząbkach, 05-091

#### **1.3 Przedmiot działalności**

Przedmiotem działalności Jednostki Dominującej, zgodnie z wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego jest 87 różnych rodzajów działalności. Działalność J.W. Construction Holding S.A. w roku obrotowym 2007 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 Grupy Kapitałowej była budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych. Grupa Kapitałowa J.W. Construction Holding S.A. realizowała projekty deweloperskie samodzielnie oraz poprzez spółki celowe.

Faktyczny przedmiot działalności jest zgodny z zapisami ujawnionymi w Krajowych Rejestrach Sądowych poszczególnych Spółek należących do Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A.

#### **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. 94, poz. 1037).

#### **1.5 Rejestracja w Sądzie Gospodarczym**

W dniu 16 lipca 2001 roku Jednostka Dominująca 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 zakładowego i jego zmiany w ciągu okresu sprawozdawczego**

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2007 roku wynosił 10 939 656 zł i dzielił się na 54 698 280 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,20 zł każda.

W bieżącym roku obrotowym, na podstawie podjętej przez Zarząd Spółki Dominującej uchwały nr 1 z dnia 6 czerwca 2007 roku w formie aktu notarialnego (Rep. A, nr 8140/2007), wartość kapitału akcyjnego wzrosła o 689 656 zł w wyniku emisji akcji zwykłych na okaziciela. Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej (agio) w wysokości 244 139 224,00 zł została przekazana na zwiększenie kapitału zapasowego.

#### Zmiany wartości kapitału zakładowego po dniu bilansowym

W roku następnym po badanym wartość kapitału akcyjnego Jednostki Dominującej nie uległa zmianie. Fakt ten potwierdza ostatni wypis z rejestru z dnia 8 lutego 2008 roku. Badającym nie przedstawiono wypisu z KRS z późniejszą datą.

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu według stanu na koniec 2006 roku i 2007 roku, przedstawiali się następująco:

Stan na 31 grudnia 2006 roku

Akcjonariusz	Akcje		Udział w kapitale
	Liczba	Wartość	
EHT SA	5 089 660	5 089 660,00	49,66%
Pan Józef Wojciechowski	5 160 340	5 160 340,00	50,34%
<b>RAZEM</b>	<b>10 250 000</b>	<b>10 250 000,00</b>	<b>100,00%</b>

Stan na 31 grudnia 2007 roku

Akcjonariusz	Akcje		Udział w kapitale
	Liczba	Wartość	
EHT SA	25 448 300	5 089 660,00	46,52%
Pan Józef Wojciechowski	19 241 219	3 848 244,80	35,18%
Pozostali akcjonariusze	10 008 761	2 001 752,20	18,30%
<b>RAZEM</b>	<b>54 698 280</b>	<b>10 939 656,00</b>	<b>100,00%</b>

Struktura własnościowa w Jednostce Dominującej po dniu bilansowym – według stanu na dzień 14 maja 2008 roku przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Akcje		Udział w kapitale
	Liczba	Wartość	
EHT SA	25 448 300	5 089 660,00	46,52%
Pan Józef Wojciechowski	19 308 752	3 861 750,40	35,30%
Pozostali akcjonariusze	9 941 228	1 988 245,60	18,17%
<b>RAZEM</b>	<b>54 698 280</b>	<b>10 939 656,00</b>	<b>100,00%</b>

Od dnia 14 maja 2008 do dnia wydania niniejszego raportu skład akcjonariatu Spółki nie uległ zmianom, innym niż powyżej opisane.

**Na dzień 1 stycznia 2007 roku kapitał własny  
Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding SA wynosił 193 450 tys. zł**

**Zmiany kapitału własnego w badanym okresie:**

Emisja akcji – podwyższenie kapitału zakładowego	690 tys. zł
Zmiany kapitału zapasowego w wyniku emisji akcji powyżej wartości nominalnej skorygowane o koszty emisji	233 714 tys. zł
Wypłata dywidendy	- 29 213 tys. zł
Zysk netto roku obrotowego	148 104 tys. zł
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych	
Jednostek zagranicznych	106 tys. zł
Zysk z przejęcia spółek	1 669 tys. zł
Strata z włączenia / wyłączenia spółek do konsolidacji	- 36 tys. zł
Korekty konsolidacyjne	1 024 tys. zł

**Kapitał własny Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding SA.  
na dzień 31 grudnia 2007 roku wynosił 549 508 tys. zł**

Do dnia zakończenia badania i wydania niniejszego raportu nie wystąpiły inne niż opisane wyżej zmiany w wysokości kapitału własnego.

### 1.8 Zarząd Jednostki Dominującej

Na dzień 31 grudnia 2006 roku Zarząd J.W. Construction Holding S.A. stanowili:

- Pan Ryszard Matkowski Prezydent Holdingu
- Pan Jerzy Zdrzałka Prezes Zarządu
- Pani Barbara Czyż Członek Zarządu
- Pani Grażyna Maria Szafarowska Członek Zarządu
- Pani Bożena Regina Malinowska Członek Zarządu
- Pani Irmína Łopuszyńska Członek Zarządu
- Pan Wojciech Rajchert Członek Zarządu
- Pan Tomasz Panabażys Członek Zarządu

Skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2007 roku przedstawiał się następująco:

- Pan Jerzy Zdrzałka Prezes Zarządu
- Pani Barbara Czyż Członek Zarządu
- Pani Grażyna Maria Szafarowska Członek Zarządu
- Pani Bożena Regina Malinowska Członek Zarządu
- Pani Irmína Łopuszyńska Członek Zarządu
- Pan Wojciech Rajchert Członek Zarządu

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

- w dniu 21 września 2007 roku został odwołany Pan Ryszard Matkowski z pełnionej funkcji Prezydenta Holdingu,
- w dniu 31 października 2007 roku Pan Tomasz Panabażys złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu z dniem 1 listopada 2007 roku.

W okresie od dnia bilansowego do dnia wydania opinii i raportu z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2007, nie wystąpiły zmiany wśród członków zarządu J.W. Construction Holding S.A.

## 1.9 Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej

Na dzień 31 grudnia 2006 roku w skład Rady Nadzorczej wchodził:

- Pan Józef Kazimierz Wojciechowski Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Maciej Gnoiński Członek Rady Nadzorczej
- Pani Katarzyna Anna Szajnwald Członek Rady Nadzorczej

W okresie badanym miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej dokonane przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy J.W. Construction Holding SA:

- Uchwałą nr 4 z dnia 16 lutego 2007 roku odwołano dotychczasowy skład Rady Nadzorczej reprezentowany przez: Józefa Wojciechowskiego, Macieja Gnoińskiego oraz Katarzynę Szajnwald
- Uchwałą nr 5 z dnia 16 lutego 2007 roku powołano w skład Rady Nadzorczej następujące osoby: Józefa Wojciechowskiego, Romana Kobylińskiego, Macieja Rockiego, Henryka Pietraszkiewicza oraz Jacka Obłękowskiego

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2007 roku przedstawiał się następująco:

- Pan Józef Kazimierz Wojciechowski Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Henryk Pietraszkiewicz Członek Rady Nadzorczej
- Pan Roman Kobyliński Członek Rady Nadzorczej
- Pan Jacek Obłękowski Członek Rady Nadzorczej
- Pan Marek Rocki Członek Rady Nadzorczej

W okresie od dnia bilansowego do dnia zakończenia badania sprawozdania finansowego skład Rady Nadzorczej w Jednostce nie uległ zmianie.

## 1.10 Zatrudnienie w grupie kapitałowej

Zatrudnienie w Grupie Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2007 roku wynosiło 1 108 osób.

## 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 2007 roku i obejmowało ono okres od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku.

Sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej zostało zbadane przez BDO Numerica S.A. pod kierunkiem Krystyny Sakson – biegłego rewidenta, nr ewidencyjny 7899/483 i uzyskało opinię o następującej treści:

„J.W. Construction Holding S.A. w roku 2006 zmieniła zasady rachunkowości w zakresie ustalania przychodów z tytułu realizowanych projektów budowlanych, co zostało bliżej opisane w nocie nr 6 informacji dodatkowych do niniejszego sprawozdania finansowego.

Wskutek zmienionych zasad rachunkowości wynik finansowy netto za rok 2007 został zwiększony o kwotę 70 969 tys. złotych.

W nawiązaniu do zmienionych zasad rachunkowości informujemy o projekcie Komitetu do Spraw Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), omawiającego zasady rachunkowości w przypadku budowy i sprzedaży budynków mieszkalnych w ramach działalności deweloperskiej.

Projektowane zmiany jak i ich możliwe skutki wpływające na sprawozdawczość finansową zostały bliżej omówione w opisie zastosowanych zasad rachunkowości.”

W opinii z badania jednostkowego sprawozdania finansowego J.W. Construction Holding S.A. biegły rewident zamieścił następującą uwagę objaśniającą:

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

## 2.2. Podmioty zależne

Na dzień 31 grudnia 2007 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 2007 roku – 31 grudnia 2007 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 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku  
Opinia z badania: nie badane
  
3. Projekt55 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 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku  
Opinia z badania: nie badane
  
4. TBS Marki Sp. z o.o.  
Siedziba: Warszawa  
Przedmiot działalności: budownictwo społeczne: sprzedaż i administracja  
Metoda konsolidacji: pełna  
Struktura własności: 99,99% JWCH S.A.  
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku  
Podmiot uprawniony do badania: BDO Numerica S.A.  
Opinia z badania: z zastrzeżeniem

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

„Badana jednostka TBS MARKI Sp. z o.o. prezentuje w pozycji „Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe” kwotę 4 767 354,46 zł. Pozycja ta zawiera skapitalizowane odsetki, za okres od 2001 roku do 2007 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, nie spełniają bowiem warunków wynikających z art. 3 ust. 1 pkt. 12 ustawy o rachunkowości. Zarachowywane przez bank odsetki, w okresach ich powstawania, powinny obciążać koszty finansowe.”

5. PT Czarny Potok S.A.

Siedziba:	Krynica Górská
Przedmiot działalności:	działalność gastronomiczno-hotelarska
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku
Podmiot uprawniony do badania:	Weryfikator Sp. z o.o. Irena Wantuch, biegły rewident nr Ew. 4260/2147
Opinia z badania:	Opinia bez zastrzeżeń.

6. Deweloper Sp. z o.o.

Siedziba:	Katowice
Przedmiot działalności:	realizacja produkcji budowlano-montażowej
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	99% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku
Opinia z badania:	nie badane

7. 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 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku
Opinia z badania:	nie badane

8. Porta Transport Sp. z o.o.

Siedziba:	Szczecin
Przedmiot działalności:	usługi transportowe
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku
Podmiot uprawniony do badania:	Rewident Sp. z o.o. Władysława Kopycińska, biegły rewident nr ew. 5104
Opinia z badania:	Opinia bez zastrzeżeń.



9. Construction Invest Sp. z o.o.

Siedziba:	Łódź
Przedmiot działalności:	zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku
Opinia z badania:	nie badane

Jednostka dominującą dokonała w roku 2007 wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją następujących jednostek podporządkowanych:

- Business Financial Construction Sp. z o.o.– 100%
- J.W. Construction AZS Politechniki Warszawskiej S.A. – 75%
- KSP Polonia Warszawa SSA – 100%
- J.W. Construction S.A.-100%
- J.W. Construction 1 Sp.z o.o.-100%
- J.W. Bułgaria Sp. z o.o.-100%
- Ośrodek Wypoczynkowy "Ogoniok" Sp. z o.o.-70%

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.

Sprawozdania finansowe spółek zależnych zostały sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 roku, zaś dla potrzeb konsolidacji grupy kapitałowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujęto odpowiednie korekty i przekształcenia według zasad rachunkowości zgodnych z MSR/MSSF.

### 3. Dane identyfikujące zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. sporządzone za okres od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia 31 grudnia 2007 roku, obejmujące:

- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2007 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 511 567 tys. złotych,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia 31 grudnia 2007 roku wykazujący zysk netto w wysokości 148 104 tys. złotych,
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 356 058 tys. złotych;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 1 stycznia 2007 do dnia 31 grudnia 2007 roku o kwotę 37 952 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 Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A.

#### **4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie**

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach zostało przeprowadzone przez BDO Numerica S.A. (do 7 stycznia 2008 roku BDO Numerica 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 523, zgodnie z wyborem dokonany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1 z dnia 25 lipca 2007 roku oraz postanowieniami umowy zawartej z podmiotem uprawnionym w dniu 23 sierpnia 2007 roku.

W wykonaniu przedmiotu tej umowy podmiot uprawniony reprezentował biegły rewident Krystyna Sakson (nr ewidencyjny 7899/483).

Badanie przeprowadzone było w siedzibie Spółki w dniach od dnia 25 marca 2008 do dnia 4 kwietnia 2008 roku oraz w siedzibie BDO Numerica S.A. do dnia wydania niniejszego raportu.

Oświadczamy, że podmiot uprawniony BDO Numerica S.A. oraz biegły rewident badający opisane sprawozdanie spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu - zgodnie z art. 66 ust. 1 i 2 ustawy o rachunkowości.

W trakcie przeprowadzanego badania nie nastąpiły jakiegokolwiek ograniczenia jego zakresu. Zarząd Jednostki Dominującej oraz upoważnieni pracownicy złożyli wszystkie żądane przez biegłego rewidenta w trakcie badania oświadczenia, wyjaśnienia i informacje.

#### **5. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni**

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone przez Grupę Kapitałową J.W. Construction Holding S.A. za okres od dnia 1 stycznia 2006 roku do dnia 31 grudnia 2006 roku zgodnie z Ustawą o rachunkowości, które było badane przez BDO Numerica Sp. z o.o. i uzyskało opinię z badania o następującej treści:

„Badana jednostka w 2006 roku zmieniła zasady rachunkowości w zakresie ustalania przychodów z tytułu realizowanych projektów budowlanych, co zostało bliżej opisane w sprawozdaniu finansowym. Wskutek zmienionych zasad rachunkowości skonsolidowany wynik finansowy netto za rok 2006 zwiększył się o 94 380, 9 tys. zł.

W nawiązaniu do zmienionych zasad rachunkowości, informujemy o projekcie Komitetu do Spraw Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), omawiającego zasady rachunkowości w przypadku budowy i sprzedaży budynków mieszkalnych w ramach działalności deweloperskiej. Projektowane zmiany, jak i ich możliwe skutki na sprawozdawczość finansową zostały bliżej omówione w opisie zastosowanych zasad rachunkowości.”

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za okres od dnia 1 stycznia 2006 roku do dnia 31 grudnia 2006 roku zostało zatwierdzone Uchwałą nr 8 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 11 maja 2007 roku sporządzoną w formie aktu notarialnego Rep. A nr 6428/2007.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2006 w ustawowo przewidzianych terminach przekazano do właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego oraz do Krajowego Rejestru Sądowego.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2006 zostało opublikowane w Monitorze Polskim B nr 417 w dniu 7 marca 2007 roku.

## **6. Inne istotne zdarzenia zaistniałe w okresie sprawozdawczym oraz od dnia bilansowego do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

### **6.1 Zmiany stosowanych zasad rachunkowości**

W roku 2006 Grupa Kapitałowa J.W. Construction Holding S.A. dokonała zmiany zasad wyceny kontraktów deweloperskich z wyceny wg MSR 18 na wycenę wg MSR 11. Zmiany te zostały przez Grupę kontynuowane również w roku obrotowym 2007 i zostały opisane w notcie nr 7 informacji dodatkowej do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zmienione zasady rachunkowości spowodowały zmianę wyniku finansowego netto Grupy Kapitałowej, który za rok 2007 został zwiększony o kwotę 43 976 tys. złotych.

### **6.2 Zbycie zorganizowanych części przedsiębiorstwa po dniu bilansowym w Jednostce Dominującej**

W dniu 1 kwietnia 2008 roku na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy podjęto uchwały wyrażające zgodę na zbycie zorganizowanych części przedsiębiorstwa w postaci oddziałów Spółki działających pod firmami: J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Budownictwo” z siedzibą w Ząbkach, J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Pracownia Architektoniczna” z siedzibą w Ząbkach oraz J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Zakład Prefabrykacji Budowlanej” z siedzibą w Ząbkach poprzez wniesienie ich jako aport do podmiotów zależnych od Spółki.:

- W dniu 30 kwietnia 2008 roku w podmiocie zależnym od Jednostki dominującej – spółce J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 11 026 618 zł poprzez emisję 11 026 618 akcji imiennych zwykłych serii B o wartości nominalnej każdej akcji 1 zł. Emisja niniejsza została objęta przez Spółkę w całości i pokryta aportem w postaci oddziału Spółki, który działał jako J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Budownictwo” z siedzibą w Ząbkach.
- W dniu 30 kwietnia 2008 roku. w podmiocie zależnym od Jednostki dominującej – spółce J.W. Projekt Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, które podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 1 103 600 zł poprzez utworzenie nowych udziałów w liczbie 5 518 sztuk o wartości nominalnej 200 zł każdy udział. Niniejsze udziały zostały w całości objęte przez Spółkę i pokryte aportem w postaci oddziału Spółki, który działał jako J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Pracownia Projektowa” z siedzibą w Ząbkach.
- W dniu 30 kwietnia 2008 r. w podmiocie zależnym od Jednostki dominującej – spółce JWCH Produkcja Budowlana Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, które podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 15 395 000 zł poprzez utworzenie nowych udziałów w liczbie 307 900 sztuk o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. Niniejsze udziały zostały w całości objęte przez Spółkę i pokryte aportem w postaci oddziału Spółki, który działał jako J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Zakład Prefabrykacji Budowlanej” z siedzibą w Ząbkach.

Wartość aktywów i pasywów przeniesionych w ramach powyższych aportów zostały przedstawione przez Spółkę w opisie istotnych zmian dokonanych po dniu bilansowym zamieszczonych w dodatkowych informacjach do niniejszego sprawozdania finansowego.

## II. ANALIZA FINANSOWA

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat, bilansu oraz podstawowe wskaźniki finansowe.

Analizę zaprezentowana w oparciu o dane bilansowe Spółki bez uwzględnienia wskaźników inflacji.

### 1. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

(w tys. PLN)

	Rok kończący się 31.12.2007	Zmiana 2007/2006	Rok kończący się 31.12.2006	Zmiana 2006/2005	Rok kończący się 31.12.2005
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>781 087,49</b>	<b>7,5%</b>	<b>726 308,46</b>	<b>75,2%</b>	<b>414 631,54</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	767 452,15	7,3%	715 332,09	76,6%	405 133,32
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	13 635,34	24,2%	10 976,37	15,6%	9 498,22
<b>Koszty sprzedanych produktów</b>	<b>532 491,96</b>	<b>6,4%</b>	<b>500 301,86</b>	<b>46,2%</b>	<b>342 181,88</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	518 493,38	5,9%	489 563,66	46,8%	333 455,92
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	13 998,58	30,4%	10 738,20	23,1%	8 725,96
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>248 595,53</b>	<b>10,0%</b>	<b>226 006,60</b>	<b>211,9%</b>	<b>72 449,66</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>28 554,75</b>	<b>18,5%</b>	<b>24 091,12</b>	<b>36,2%</b>	<b>17 690,21</b>
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>24 877,11</b>	<b>19,6%</b>	<b>20 802,69</b>	<b>-5,6%</b>	<b>22 029,83</b>
<b>Aktualizacja wart. nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>3 921,36</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zysk na sprzedaży</b>	<b>199 085,03</b>	<b>9,9%</b>	<b>181 112,79</b>	<b>453,4%</b>	<b>32 729,62</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>9 112,64</b>	<b>-33,7%</b>	<b>13 736,94</b>	<b>80,4%</b>	<b>7 615,57</b>
Zysk ze zbycia aktywów trwałych	1 723,69	-81,4%	9 253,68	182,1%	3 280,25
Inne przychody operacyjne	7 388,95	64,8%	4 483,26	3,4%	4 335,32
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>9 584,83</b>	<b>-35,0%</b>	<b>14 743,17</b>	<b>114,5%</b>	<b>6 872,33</b>
Strata ze zbycia aktywów trwałych	260,88	415,4%	50,62	410,8%	9,91
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 362,30	-60,1%	3 414,85	86,8%	1 828,00
Inne koszty operacyjne	7 961,65	-29,4%	11 277,70	124,0%	5 034,42
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>198 612,84</b>	<b>10,3%</b>	<b>180 106,56</b>	<b>438,1%</b>	<b>33 472,86</b>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>9 063,01</b>	<b>117,2%</b>	<b>4 172,84</b>	<b>-33,3%</b>	<b>6 256,20</b>
Odsetki	7 971,51	285,9%	2 065,72	-13,8%	2 395,95
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-100,0%	207,96
Inne	1 091,50	-48,2%	2 107,12	-42,3%	3 652,29
<b>Koszty finansowe</b>	<b>23 604,36</b>	<b>47,6%</b>	<b>15 991,23</b>	<b>-18,6%</b>	<b>19 650,09</b>
Odsetki	22 589,11	49,1%	15 145,73	-19,8%	18 875,01
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-100,0%	15,44	1315,7%	-1,27
Inne	1 015,25	22,3%	830,06	6,9%	776,35
<b>Wynik na aktywach przeznaczonych do sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>100,0%</b>	<b>-1 071,69</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>184 071,49</b>	<b>10,1%</b>	<b>167 216,48</b>	<b>732,8%</b>	<b>20 078,97</b>
Podatek dochodowy od osób prawnych	2 340,92	-84,2%	14 823,59	239,5%	4 366,04
Podatek odroczony	33 626,34	64,6%	20 429,72	350,7%	4 532,49
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	100,0%	-54,23	42,0%	-93,42
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>148 104,23</b>	<b>12,2%</b>	<b>132 017,40</b>	<b>1071,0%</b>	<b>11 273,86</b>

## 2. Skonsolidowany bilans

(w tys. PLN)

AKTYWA	31.12.2007	% sumy	31.12.2006	% sumy	31.12.2005	% sumy
		bilansowej		bilansowej		bilansowej
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>381 045,18</b>	<b>25,2%</b>	<b>329 174,12</b>	<b>36,3%</b>	<b>329 647,52</b>	<b>44,0%</b>
Wartości niematerialne i prawne	12 357,05	0,8%	12 522,51	1,4%	6 491,11	0,9%
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	16 801,42	1,1%	16 801,42	1,9%	19 332,23	2,6%
Rzeczowe aktywa trwałe	299 290,90	19,8%	271 957,09	30,0%	269 166,24	35,9%
Nieruchomości inwestycyjne	12 264,90	0,8%	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe	15 337,95	1,0%	5 033,74	0,6%	11 569,81	1,5%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 772,36	0,8%	11 267,30	1,2%	9 638,58	1,3%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	12 220,60	0,8%	11 592,06	1,3%	9 545,00	1,3%
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	3 904,55	0,5%
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>1 130 522,12</b>	<b>74,8%</b>	<b>552 909,44</b>	<b>60,9%</b>	<b>419 241,80</b>	<b>56,0%</b>
Zapasy	28 319,05	1,9%	55 112,33	6,1%	28 642,74	3,8%
Kontrakty budowlane	875 120,90	57,9%	403 563,56	44,5%	302 901,06	40,4%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	66 389,51	4,4%	40 181,97	4,4%	65 881,13	8,8%
w tym z tytułu dostaw i usług	31 015,86	2,1%	26 530,28	2,9%	54 336,67	7,3%
Inne aktywa finansowe	73 692,81	4,9%	6 683,60	0,7%	2 916,02	0,4%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	75 331,77	5,0%	37 380,4	4,1%	16 209,5	2,2%
Rozliczenia międzyokresowe	11 668,08	0,8%	9 987,54	1,1%	2 691,35	0,4%
<b>Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25 461,58</b>	<b>2,8%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>1 511 567,30</b>	<b>100,0%</b>	<b>907 545,14</b>	<b>100,0%</b>	<b>748 889,32</b>	<b>100,0%</b>
<b>PASYWA</b>						
<b>Kapitał własny</b>	<b>549 508,31</b>	<b>36,4%</b>	<b>193 449,99</b>	<b>21,3%</b>	<b>119 762,46</b>	<b>16,0%</b>
Kapitał podstawowy	10 939,66	0,7%	10 250,00	1,1%	6 000,00	0,8%
Pozostałe kapitały	383 269,15	25,4%	77 404,28	8,5%	111 125,70	14,8%
Niepodzielony wynik finansowy	7 195,26	0,5%	-26 221,69	-2,9%	-8 637,09	-1,2%
Zysk/ strata netto	148 104,24	9,8%	132 017,40	14,5%	11 273,85	1,5%
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>370 799,04</b>	<b>24,5%</b>	<b>350 433,87</b>	<b>38,6%</b>	<b>241 401,69</b>	<b>32,2%</b>
Kredyty i pożyczki	206 406,68	13,7%	220 845,90	24,3%	128 071,79	17,1%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	68 806,20	4,6%	33 659,80	3,7%	19 733,76	2,6%
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych	598,57	-	443,55	-	373,00	-
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	14 002,66	0,9%	14 248,88	1,6%	15 014,66	2,0%
Inne zobowiązania	80 984,93	5,4%	81 235,74	9,0%	78 208,48	10,4%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>591 259,95</b>	<b>39,1%</b>	<b>345 536,88</b>	<b>38,1%</b>	<b>387 725,17</b>	<b>51,8%</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	259 417,64	17,2%	115 861,31	12,8%	84 858,12	11,3%
w tym z tytułu dostaw i usług	83 808,34	5,5%	52 690,01	5,8%	62 740,49	8,4%
Kontrakty budowlane	156 479,50	10,4%	105 538,11	11,6%	157 236,78	21,0%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	5 694,93	0,6%	2 709,61	0,4%
Kredyty i pożyczki	156 735,19	10,4%	107 982,79	11,9%	133 284,79	17,8%
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	18 627,62	1,2%	10 459,74	1,2%	9 635,87	1,3%
<b>Pasywa związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18 124,40</b>	<b>2,0%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>1 511 567,30</b>	<b>100,0%</b>	<b>907 545,14</b>	<b>100,0%</b>	<b>748 889,32</b>	<b>100,0%</b>

### 3. Podstawowe wskaźniki finansowe

(w tys. PLN)

	rok 2007	rok 2006	rok 2005
<b>Rentowność majątku</b>			
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100\%}{\text{suma aktywów}}$	9,8%	14,5%	1,5%
<b>Rentowność kapitału własnego</b>			
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100\%}{\text{Kapitał własny}}$	27,0%	68,2%	9,4%
<b>Rentowność netto sprzedaży</b>			
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100\%}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	19,0%	18,2%	2,7%
<b>Stopa zadłużenia</b>			
$\frac{(\text{zob. długoterminowe} + \text{zob. krótkoterminowe}) \times 100\%}{\text{pasywa ogółem}}$	63,6%	76,7%	84,0%
<b>Wskaźnik płynności I</b>			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,91	1,60	1,08
<b>Wskaźnik płynności II</b>			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,9	1,4	1,0
<b>Wskaźnik płynności III</b>			
$\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy} - \text{należności}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,8	1,3	0,8
<b>Szybkość spłaty należności w dniach</b>			
$\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	13	20	42
<b>Szybkość spłaty zobowiązań w dniach</b>			
$\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{koszty sprzedanych produktów}}$	47	42	115
<b>Szybkość obrotu zapasów</b>			
$\frac{\text{średni stan zapasów} \times 365 \text{ dni}}{\text{koszty sprzedanych produktów}}$	29	31	31

#### 4. Interpretacja wskaźników i ogólna sytuacja ekonomiczna

W roku obrotowym 2007 Grupa Kapitałowa J.W. Construction Holding S.A. wygenerowała zysk netto w wysokości 148 104 tys. zł, który obok pozostałych zmian pozycji kapitału własnego w wysokości 401 404 tys. zł wpłynął na zwiększenie kapitału własnego do kwoty 549 508 tys. zł. Osiągnięty zysk netto za rok 2007 ukształtowały następujące wyniki:

- zysk na sprzedaży (tj. zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu oraz skorygowany o aktualizację wartości nieruchomości inwestycyjnych) w wysokości 199 085 tys. zł, który w porównaniu do roku ubiegłego był wyższy o 17 972 tys. zł,
- strata na pozostałej działalności operacyjnej w wysokości 472 tys. zł,
- strata na działalności finansowej w wysokości 14 541 tys. zł,
- podatek dochodowy w rachunku zysków i strat w wysokości 35 968 tys. zł.

Podstawowym źródłem zysku generowanego przez Grupę Kapitałową były przychody ze sprzedaży osiągnięte z działalności deweloperskiej. Pozostałą część przychodów ze sprzedaży Grupa osiągała z działalności hotelarskiej, zarządzania nieruchomościami oraz budownictwa.

Na dzień 31 grudnia 2007 roku przeważającą część aktywów (74,8%) stanowią aktywa obrotowe, których wysoki poziom, z uwagi na charakter podstawowej działalności Grupy Kapitałowej, kształtują zapasy w powiązaniu z kontraktami budowlanymi (blisko 60% ogółu wartości aktywów). Rzeczowy majątek trwały Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. stanowi zaledwie 20% ogólnej wartości aktywów.

Z analizy struktury pasywów wynika, że działalność gospodarcza Grupy w badanym okresie była finansowana w 36% kapitałem własnym, a w 63% kapitałem obcym. Majątek trwały badanej Jednostki jest w całości pokryty kapitałem własnym.

W ostatnim analizowanym roku obrotowym wskaźnik rentowności majątku wyniósł 9,8%, co oznacza, iż każde 100 zł zaangażowanego majątku trwałego generowało blisko 10 zł zysku netto. W badanym okresie nastąpił również spadek rentowności kapitału własnego do poziomu 27%. Spadek wielkości obu wskaźników nastąpił przede wszystkim wskutek znacznego wzrostu wartości aktywów Grupy Kapitałowej oraz wartości kapitału własnego, głównie przez podwyższenie wartości kapitału zapasowego Jednostki Dominującej o agio uzyskane z nadwyżki przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej oraz o wysokość zysku wypracowanego przez Spółkę w roku ubiegłym pozostawionego w Jednostce Dominującej.

Na przestrzeni całego analizowanego okresu poziom płynności finansowej Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A., mierzonej wskaźnikami I, II i III stopnia, systematycznie wzrastał, co związane było przede wszystkim z jednoczesnym, znacznym wzrostem wartości zarówno aktywów obrotowych, jak i zobowiązań krótkoterminowych. W ostatnim roku obrotowym wartości obu wskaźników płynności finansowej osiągnęły wartości powyżej poziomu wzorcowego.

W ostatnim analizowanym roku obrotowym wartości wskaźników rotacji należności oraz szybkości spłaty zobowiązań utrzymały się na zbliżonym poziomie w stosunku do roku poprzedniego. Wartości tych wskaźników wskazują, że Grupa Kapitałowa regulowała swoje zobowiązania przeciętnie o 34 dni dłużej niż inkasowała swoje należności. Przeciętny okres utrzymywania zapasów uległ skróceniu do 29 dni w ostatnim analizowanym roku obrotowym. Przy czym należy zwrócić uwagę, iż do obliczenia wartości tego wskaźnika nie zakwalifikowano kontraktów budowlanych, które Grupa Kapitałowa dla zapewnienia przejrzystości danych prezentuje w odrębnej pozycji bilansowej. Zakwalifikowanie niniejszej pozycji do formuły obliczeniowej wskaźnika szybkości obrotu zapasów w dniach spowodowałoby wydłużenie okresu utrzymywania zapasów przez Grupę, co jest charakterystyczne dla podstawowej działalności Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. jaką jest branża deweloperska.

Osiągnięte wyniki jak i ogólna sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej J. W. Construction Holding S.A. nie wskazują na zagrożenie kontynuacji działalności Grupy w roku kolejnym po badanym, w rozumieniu przepisów ustawy o rachunkowości.

### **III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU**

#### **1. Zastosowane zasady konsolidacji sprawozdań finansowych**

##### **1.1. Zasady (polityka) rachunkowości**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej, w której podmiotem dominującym jest J.W. Construction Holding S.A. zostało sporządzone zgodnie z zasadami Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacjami ogłoszonymi 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.

##### **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 2007 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 wyłączeniu 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 S.A. na dzień 31 grudnia 2007 roku zostało przeprowadzone w zakresie uznanym przez nas za konieczny w celu wydania uzasadnionej opinii o prawidłowości i rzetelności przedstawionych danych finansowych.



## 1.4. Dokumentacja konsolidacyjna

Jednostka dominująca sporządziła dokumentację konsolidacyjną spełniającą wymogi Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń sprawozdania jednostek powiązanych, obejmującą:

- sprawozdania finansowe jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym opracowane dla potrzeb konsolidacji z uwzględnieniem transakcji dokonanych w ramach Grupy,
- korekty konsolidacyjne i wyłączenia wynikające ze sprawozdań finansowych objętych konsolidacją,
- obliczenie wartości firmy oraz ujemnej wartości firmy i ich odpisów;
- obliczenia kapitałów mniejszości.

## 2. Ogólna ocena i charakterystyka wybranych pozycji skonsolidowanego bilansu i rachunku zysków i strat (w tys. zł)

Pozycje wykazane w bilansie sporządzonym na dzień 31 grudnia 2007 roku są zgodne z ewidencją i zostały prawidłowo zakwalifikowane oraz przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Salda wykazane w bilansie – na podstawie przeprowadzonych w dużej mierze w sposób wrywkowy badań – oceniliśmy jako realne i kompletne.

Przychody i związane z nimi koszty w istotnych aspektach zostały ujęte w księgach rachunkowych z uwzględnieniem zasady memoriału i współmierności oraz prawidłowo zaprezentowane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

Pozycją skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymagającą, naszym zdaniem, omówienia są:

### 2.1. Przychody ze sprzedaży 781 087

W 2006 roku J.W. Construction Holding S.A. zmieniła zasady rachunkowości w zakresie ustalania przychodów z tytułu realizowanych projektów deweloperskich. Zmiany te zostały przez Jednostkę kontynuowane również w roku obrotowym 2007 i zostały opisane w informacji dodatkowej do niniejszego sprawozdania finansowego.

Wskutek zmienionych zasad rachunkowości wynik finansowy netto za rok 2007 został zwiększony o kwotę 43 976 tysięcy złotych.

W nawiązaniu do zmienionych zasad rachunkowości informujemy o projekcie Komitetu do Spraw Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), omawiającego zasady rachunkowości w przypadku budowy i sprzedaży budynków mieszkalnych w ramach działalności deweloperskiej. Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej kontynuuje prace nad interpretacją D-21 (Sprzedaż nieruchomości).

Projektowane zmiany jak i ich możliwe skutki wpływające na sprawozdanie finansowe zostały bliżej omówione przez J.W. Construction Holding S.A. w opisie zastosowanych zasad rachunkowości.

## 3. Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia

Grupa Kapitałowa J.W. Construction Holding S.A. sporządziła informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zastosowane zasady rachunkowości oraz dodatkowe informacje i objaśnienia spełniające wymogi Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej dotyczące zakresu dokonywanych ujawnień oraz wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Dane zawarte w informacji dodatkowej zostały przedstawione kompletnie i prawidłowo.

#### 4. Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym zostało sporządzone prawidłowo i wykazuje prawidłowe powiązanie ze skonsolidowanym bilansem oraz skonsolidowanym rachunkiem zysków i strat.

#### 5. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzony został poprzez:

- sumowanie odpowiednich pozycji rachunków przepływ środków pieniężnych jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym,
- dokonanie korekt konsolidacyjnych, polegających na wyłączeniu przepływów pieniężnych między jednostkami objętymi skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

#### 6. Sprawozdanie Zarządu z działalności grupy kapitałowej

Zgodnie z wymogami art. 49 ustawy oraz Kodeksem spółek handlowych, Zarząd Jednostki Dominującej sporządził sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. w 2007 roku.

Informacje podane w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w okresie od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej, a ich zakres odpowiada wymogom art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz uwzględnia w istotnych aspektach przepisy Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.


#### 7. Oświadczenie kierownictwa jednostki

Zarząd Jednostki Dominującej Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. złożył pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o istotnych zdarzeniach które nastąpiły po dniu bilansowym.

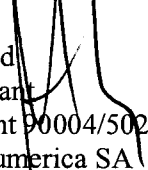
Poznań, dnia 26 maja 2008 roku

**BDO Numerica S.A.**  
**ul. Postępu 12, 02-676 Warszawa,**  
**Oddział w Poznaniu**  
**ul. Warszawska 43, 61-028 Poznań**  
**Nr ewidencyjny 523**

**Przeprowadzający badanie**

  
Krystyna Sakson  
Członek Zarządu  
Biegły Rewident  
Nr ewid. 7899/483

**Działający w imieniu BDO Numerica S.A.**

  
dr André Helin  
State Authorized  
Public Accountant  
Biegły Rewident 90004/502  
Prezes BDO Numerica SA