

**J.W. Construction Holding S.A.
ul. Radzymińska 326
05-091 Ząbki**

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

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	2
II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI	9
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	13

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące Spółkę

1.1 Nazwa i forma prawna

J.W. Construction Holding Spółka Akcyjna

1.2 Siedziba Spółki

Jednostka prowadzi swoją działalność przy ul. Radzymińskiej 326 w Ząbkach, 05-091

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 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 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. 94, poz. 1037),

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 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 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 nie uległa zmianie. Fakt ten potwierdza ostatni wypis z rejestru z dnia 8 lutego 2008 roku. Spółka nie przedstawiła 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%
RAZEM	10 250 000	10 250 000,00	100,00%

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

Struktura własnościowa w Spółce 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%
RAZEM	54 698 280	10 939 656,00	100,00%

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
J.W. Construction Holding SA wynosił 168 520 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	119 409 tys. zł
Pozostałe zmiany	1 669 tys. zł

**Kapitał własny J.W. Construction Holding SA.
na dzień 31 grudnia 2007 roku wynosił 494 789 tys. zł**

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

1.8 Zarząd Spółki

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 przez akcjonariusza wykonującego uprawnienia osobiste p. Ryszard Matkowski z pełnionej funkcji Prezydenta Holdingu,
- w dniu 31 października 2007 roku p. 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

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

Zatrudnienie na dzień 31 grudnia 2007 roku wynosiło 1 045 osób.

1.11 Informacja o jednostkach powiązanych

J.W. Construction Holding S.A. jest jednostką dominującą grupy kapitałowej. Za jednostki powiązane ze Spółką uznaje się podmioty krajowe i zagraniczne zgodnie z definicją jednostki powiązanej zawartą w ustawie o rachunkowości. W sprawozdaniu finansowym za jednostki powiązane uznano:

- głównych akcjonariuszy spółki tj.: EHT S.A.,
- spółki podporządkowane należące do grupy kapitałowej J.W. Construction Holding S.A., tj.:
 - Lokum Sp. z o.o.,
 - Interlokum Sp. z o.o.,
 - Projekt55 Sp. z o.o.,
 - TBS Marki Sp. z o.o.,
 - PT Czarny Potok S.A.,
 - Deweloper Sp. z o.o.,
 - J.W. Construction International Sp. z o.o.,
 - Porta Transport Sp. z o.o.,
 - Construction Invest Sp. z o.o.,
 - Business Financial Construction Sp. z o.o.,
 - J.W. Construction AZS Politechnika,
 - KSP Polonia Warszawa,
 - J.W. Construction I Sp. z o.o.,
 - Ośrodek Wypoczynkowy Ogoniok Sp. z o.o.,
 - J.W. Bułgaria Sp. z o.o.,
 - J.W. Construction S.A.

Charakter powiązania i metodę konsolidacji powyższych jednostek zależnych J.W. Construction Holding S.A., jako podmiot dominujący, prezentuje w notach do sprawozdania finansowego. Badana jednostka J.W. Construction Holding S.A. sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

2. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

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

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2007 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 194 159 tysięcy złotych,
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia 31 grudnia 2007 roku wykazujący zysk netto w wysokości 119 409 tysięcy złotych,
- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 326 270 tysięcy złotych;
- rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 1 stycznia 2007 do dnia 31 grudnia 2007 roku o kwotę 22 316 tysięcy złotych,
- dodatkowe informacje i objaśnienia – zawierające zastosowane zasady rachunkowości, noty do sprawozdania finansowego oraz noty objaśniające do pozycji pozabilansowych

oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie sprawozdania finansowego J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach 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 26 lutego 2008 do dnia 7 marca 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 oraz upoważnieni przez Zarząd pracownicy złożyli wszystkie żądane przez biegłego rewidenta w trakcie badania oświadczenia, wyjaśnienia i informacje.

Badanie przeprowadzone zostało z założeniem kontynuacji działalności Spółki. W trakcie przeprowadzonego badania nie stwierdzono zdarzeń i okoliczności wskazujących, iż przyjęcie założenia kontynuacji działalności nie jest zasadne.

4. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było sprawozdanie finansowe sporządzone przez J.W. Construction Holding S.A. za okres od dnia 1 stycznia 2006 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 bez zastrzeżeń z uwagami objaśniającymi 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 wynik finansowy netto za rok 2006 zwiększył się o 6 832 875,4 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.”

Sprawozdanie finansowe Spółki za okres od dnia 1 stycznia 2006 roku do dnia 31 grudnia 2006 roku oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2006 zostało zatwierdzone Uchwałami nr 2 i 3 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 11 maja 2007 roku sporządzoną w formie aktu notarialnego Rep. A nr 6428/2007.

Zgodnie z Uchwałą nr 7 z dnia 11 maja 2007 roku niniejszego Zgromadzenia Akcjonariuszy postanowiono o następującym podziale zysku wygenerowanego przez Spółkę w roku 2006:

- kwotę 67 483 595,16 zł przeznaczono na kapitał zapasowy Spółki;
- kwotę 29 212 500,00 zł przeznaczono na wypłatę dywidendy dla Akcjonariuszy.

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

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

5. Inne istotne zdarzenia zaistniałe w okresie sprawozdawczym oraz od dnia bilansowego do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego

5.1 Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

W roku 2006 Spółka dokonała zmiany zasad wyceny kontraktów deweloperskich z wyceny wg MSR 18 na wycenę wg MSR 11. Zmiany te zostały przez Jednostkę kontynuowane również w roku obrotowym 2007 i zostały opisane w informacji dodatkowej do niniejszego sprawozdania finansowego.

Zmienione zasady rachunkowości spowodowały zmianę wyniku finansowego netto, który za rok 2007 został zwiększony o kwotę 70 969 tysięcy złotych.

5.2 Zbycie zorganizowanych części przedsiębiorstwa po dniu bilansowym

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 SPÓŁKI

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości z bilansu i rachunku zysków i strat oraz podstawowe wskaźniki finansowe.

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

1. Bilans

(w tys. PLN)

	31.12 2007	% sumy bilansowej	31.12 2006	% sumy bilansowej	31.12. 2005	% sumy bilansowej
AKTYWA						
Aktywa trwałe	285 037,7	23,9%	277 342,7	36,7%	220 906,2	38,5%
Wartości niematerialne i prawne	12 354,1	1,0%	12 522,4	1,7%	6 459,9	1,1%
Rzeczowe aktywa trwałe	154 110,0	12,9%	139 597,6	18,5%	135 869,1	23,7%
Należności długoterminowe	26 881,3	2,3%	69 643,1	9,2%	9 545,0	1,7%
Inwestycje długoterminowe	86 426,5	7,2%	50 322,6	6,7%	66 291,3	11,6%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 265,8	0,4%	5 257,0	0,7%	2 741,0	0,5%
Aktywa obrotowe	909 120,98	76,13%	478 728,44	63,32%	352 382,66	61,47%
Zapasy	23 528,11	1,97%	20 877,98	2,76%	25 506,17	4,45%
Należności krótkoterminowe	126 616,84	10,60%	27 986,27	3,70%	92 362,25	16,11%
<i>w tym z tytułu dostaw i usług</i>	<i>101 604,11</i>	<i>8,51%</i>	<i>22 285,13</i>	<i>2,95%</i>	<i>86 040,22</i>	<i>15,01%</i>
Inwestycje krótkoterminowe	136 464,76	11,43%	41 663,40	5,51%	18 411,97	3,21%
Rozliczenia międzyokresowe	10 979,44	0,92%	9 609,92	1,27%	2 304,82	0,40%
Aktywa do sprzedaży	0,00	0,00%	25 461,58	3,37%	0,00	0,00%
Kontrakty budowlane	611 531,84	51,21%	353 129,28	46,71%	213 797,45	37,29%
SUMA AKTYWÓW	1 194 158,67	100,00%	756 071,15	100,00%	573 288,89	100,00%
PASYWA						
Kapitał własny	494 789,29	41,43%	168 519,66	22,29%	136 852,40	23,87%
Kapitał zakładowy	10 939,66	0,92%	10 250,00	1,36%	6 000,00	1,05%
Kapitał zapasowy	359 500,34	30,10%	57 198,12	7,57%	55 487,03	9,68%
Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Pozostałe kapitały rezerwowe	5 344,78	0,45%	2 472,06	0,33%	43 354,58	7,56%
Wynik z lat ubiegłych	-404,51	-0,03%	1 903,39	0,25%	1 693,47	0,30%
Wynik netto roku bieżącego	119 409,03	10,00%	96 696,10	12,79%	30 317,32	5,29%
Zobowiązania i rezerwy	699 369,38	58,57%	587 551,49	77,71%	436 436,49	76,13%
Rezerwy na zobowiązania	50 136,62	4,20%	24 832,76	3,28%	17 557,10	3,06%
Zobowiązania długoterminowe	163 509,01	13,69%	141 134,56	18,67%	87 449,70	15,25%
Zobowiązania krótkoterminowe	348 598,31	29,19%	227 652,60	30,11%	211 635,02	36,92%
<i>w tym z tytułu dostaw i usług</i>	<i>79 204,92</i>	<i>6,63%</i>	<i>50 038,10</i>	<i>6,62%</i>	<i>62 095,20</i>	<i>10,83%</i>
Rozliczenia międzyokresowe	18 589,43	1,56%	12 082,25	1,60%	12 048,09	2,10%
Pasywa dotyczące aktywów do sprzedaży	0,00	0,00%	18 124,38	2,40%	0,00	0,00%
Kontrakty budowlane	118 536,01	9,93%	163 724,95	21,65%	107 746,58	18,79%
SUMA PASYWÓW	1 194 158,67	100,00%	756 071,15	100,00%	573 288,89	100,00%

2. Rachunek zysków i strat

(w tys. PLN)

	Rok kończący się 31.12. 2007	Dynamika 2007/2006	Rok kończący się 31.12. 2006	Dynamika 2006/2005	Rok kończący się 31.12. 2005
Przychody ze sprzedaży	683 412,30	18,05%	578 940,04	31,70%	439 589,09
Przychody ze sprzedaży produktów	669 972,26	17,95%	568 020,99	32,06%	430 119,21
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	13 440,04	23,09%	10 919,05	15,30%	9 469,88
Koszty sprzedanych produktów	480 553,85	16,42%	412 776,04	16,11%	355 506,97
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	466 695,90	16,08%	402 050,60	15,93%	346 798,21
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	13 857,95	29,21%	10 725,44	23,16%	8 708,76
Zysk brutto ze sprzedaży	202 858,45	22,08%	166 164,00	97,62%	84 082,12
Koszty sprzedaży	27 286,71	27,07%	21 473,86	26,17%	17 020,45
Koszty ogólnego zarządu	20 332,89	14,53%	17 754,10	-9,67%	19 653,63
Aktualizacja wartości nieruch. inwest.	1 867,79		-		-
Zysk na sprzedaży	157 106,65	23,77%	126 936,04	167,75%	47 408,05
Pozostałe przychody operacyjne	6 706,12	-42,59%	11 680,55	34,95%	8 655,38
Zysk ze zbycia aktywów trwałych	1 269,52	-86,28%	9 249,94	182,04%	3 279,65
Dotacje	0,00	-	0,00	-	0,00
Inne przychody operacyjne	5 436,60	123,67%	2 430,61	-54,79%	5 375,73
Pozostałe koszty operacyjne	6 982,61	-49,49%	13 825,55	148,75%	5 558,05
Strata ze zbycia aktywów trwałych	0,00		0,00		0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 045,34	-69,32%	3 407,18	92,01%	1 774,47
Inne koszty operacyjne	5 937,27	-43,01%	10 418,37	175,36%	3 783,57
Zysk(strata) z działalności operacyjnej	156 830,16	25,67%	124 791,04	147,08%	50 505,38
Przychody finansowe	8 700,19	116,08%	4 026,34	-26,88%	5 506,68
Odsetki	7 618,17	215,97%	2 411,06	13,30%	2 128,12
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-100,00%	208,10
Inne	1 082,02	-33,01%	1 615,28	-49,05%	3 170,47
Koszty finansowe	19 488,75	70,05%	11 460,33	-24,04%	15 088,15
Odsetki	18 781,17	67,01%	11 245,37	-24,75%	14 945,00
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-100,00%	15,44	-	-
Inne	707,58	254,64%	199,52	39,38%	143,15
Wynik na aktywach przeznaczonych do sprzedaży	-	-100%	-1 071,69	-	-
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	-	-	-	-	-
Zysk/strata brutto	146 041,60	25,59%	116 285,35	184,15%	40 923,92
Podatek dochodowy od osób prawnych	26 632,57	35,95%	19 589,25	84,69%	10 606,60
Zysk/strata netto	119 409,03	23,49%	96 696,10	218,95%	30 317,32

h

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	01.01 2007 31.12 2007	01.01 2006 31.12 2006	01.01 2005 31.12 2005
Rentowność majątku			
$\frac{\text{wynik finansowy netto} * 100\%}{\text{suma aktywów}}$	10,00%	12,79%	5,29%
Rentowność kapitału własnego			
$\frac{\text{wynik finansowy netto} * 100\%}{\text{kapitał własny}}$	24,13%	57,38%	22,15%
Rentowność netto sprzedaży			
$\frac{\text{wynik finansowy netto} * 100\%}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	17,47%	16,70%	6,90%
Wskaźnik płynności I			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,61	2,10	1,67
Wskaźnik płynności II			
$\frac{\text{aktywa obrotowe - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,54	2,01	1,54
Szybkość spłat należności w dniach			
$\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} * 365 \text{ dni}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	33	34	52
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach			
$\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} * 365 \text{ dni}}{\text{koszty sprzedanych produktów}}$	49	50	64
Szybkość obrotu zapasów w dniach			
$\frac{\text{średni stan zapasów} * 365 \text{ dni}}{\text{koszty sprzedanych produktów}}$	17	21	167
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym			
$\frac{\text{kapitały własne}}{\text{majątek trwały}}$	1,74	0,61	0,62
Marża na sprzedaży			
$\frac{\text{zysk(strata) na sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	0,30	0,29	0,19
Udział kapitału pracującego w całości aktywów			
$\frac{\text{majątek obrotowy - zobowiązania krótkoterminowe}}{\text{aktywa ogółem}}$	46,94%	33,21%	24,55%
Wartość księgowa na jedną akcję			
$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{liczba akcji}}$	0,20	16,44	22,81
Wynik finansowy na jedną akcję			
$\frac{\text{wynik finansowy netto za ostatnie 12 miesięcy}}{\text{liczba akcji}}$	2,18	9,43	5,05

4. Interpretacja wskaźników i ogólna sytuacja ekonomiczna

W badanym roku obrotowym J.W. Construction Holding S.A. wypracowała zysk netto w wysokości 119 409 tys. zł, który obok pozostałych zmian pozycji kapitału własnego w wysokości 375 380 tys. zł wpłynął na zwiększenie kapitału własnego do kwoty 494 789 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 157 107 tys. zł, który w porównaniu do roku ubiegłego był wyższy o 30 171 tys. zł,
- strata na pozostałej działalności operacyjnej w wysokości 276 tys. zł,
- strata na działalności finansowej w wysokości 10 789 tys. zł,
- podatek dochodowy w rachunku zysków i strat w wysokości 26 633 tys. zł.

Podstawowym źródłem zysku generowanego przez Spółkę były przychody ze sprzedaży osiągnięte z działalności deweloperskiej. Stanowiły one 74% ogółu przychodów ze sprzedaży wypracowanych przez Jednostkę. Pozostałą część przychodów ze sprzedaży Spółka osiągała z działalności hotelarskiej, zarządzania nieruchomościami oraz budownictwa.

Na dzień 31 grudnia 2007 roku przeważającą część aktywów (76%) stanowią aktywa obrotowe, których wysoki poziom, z uwagi na charakter podstawowej działalności Spółki, kształtują zapasy w powiązaniu z kontraktami budowlanymi (ponad 53% ogółu wartości aktywów Spółki). Rzeczowy majątek trwały Spółki stanowi zaledwie 13% ogólnej wartości aktywów.

Z analizy struktury pasywów wynika, że działalność gospodarcza Spółki w badanym okresie była finansowana w 41% kapitałem własnym, a w 59% kapitałem obcym. Majątek trwały badanej Jednostki jest w całości pokryty kapitałem własnym.

W ostatnim analizowanym roku obrotowym wskaźnik rentowności majątku wyniósł 10%, co oznacza, iż każde 100 zł zaangażowanego majątku trwałego generowało 10 zł zysku netto. W badanym okresie nastąpił również spadek rentowności kapitału własnego do poziomu 24%. Spadek wielkości obu wskaźników nastąpił przede wszystkim wskutek znacznego wzrostu wartości aktywów Spółki oraz wartości kapitału własnego, głównie przez podwyższenie wartości kapitału zapasowego Spółki o agio uzyskane z nadwyżki przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej oraz o wysokość zysku wypracowanego przez Jednostkę w roku ubiegłym pozostawionego w Spółce.

Na przestrzeni całego analizowanego okresu poziom płynności finansowej Jednostki, mierzonej wskaźnikami I i II 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 Spółka regulowała swoje zobowiązania przeciętnie o 16 dni dłużej niż inkasowała swoje należności. Przeciętny okres utrzymywania zapasów uległ skróceniu do 17 dni w ostatnim analizowanym roku obrotowym. Przy czym należy zwrócić uwagę, iż do obliczenia wartości tego wskaźnika nie zakwalifikowano kontraktów budowlanych, które Spółka dla zapewnienia przejrzystości danych prezentuje w odrębnej pozycji bilansowej. Zakwalifikowanie niniejszej pozycji do formuły obliczeniowej wskaźnika szybkości obrotu zapasów w dniach spowodowałoby wydłużenie okresu utrzymywania zapasów przez Spółkę, co jest charakterystyczne dla podstawowej działalności Spółki jaką jest branża deweloperska.

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

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Ocena systemu księgowości i kontroli wewnętrznej

1.1. System rachunkowości

Rachunkowość J.W. Construction Holding S.A. prowadzona jest zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości (Dz. U. 02.76.694 z późn. zm.) i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości spełniającą w istotnym zakresie wymogi określone w art. 10 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz. U. 02.76.694 z późniejszymi zmianami).

Ewidencja operacji gospodarczych odbywała się w zakresie księgi głównej z wykorzystaniem zintegrowanego systemu zarządzania SAP.

Ewidencja księgową prowadzona jest w sposób chronologiczny i systematyczny. Księgi rachunkowe prowadzone są w istotnych aspektach rzetelnie, bezbłędnie i sprawdzalnie, a zapisy w nich są powiązane z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym.

Przyjęte przez Spółkę zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych umożliwiły prawidłowe ustalenie stanu majątkowego i wyniku finansowego oraz ocenę rentowności jednostki.

Metody wyceny aktywów i pasywów bilansu oraz ustalania wyniku finansowego w badanym okresie i w okresie porównawczym, za wyjątkiem zasad ustalania przychodów z tytułu realizowanych projektów deweloperskich, stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa. Stosowane metody wyceny aktywów i pasywów zostały opisane we wstępie do sprawozdania finansowego.

Zmiana zasad rachunkowości, dokonana przez Spółkę w 2006 roku i kontynuowana w bieżącym roku obrotowym 2007, w zakresie ustalania przychodów z tytułu realizowanych projektów deweloperskich stanowi przedmiot zastrzeżenia w opinii biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2007.

Bilans otwarcia 2007 roku został poprawnie wprowadzony do ksiąg rachunkowych i jest zgodny z bilansem zamknięcia 2006 roku.

Zarząd badanej jednostki zapewnił w istotnym zakresie porównywalność danych finansowych zaprezentowanych w sprawozdaniach finansowych za wszystkie prezentowane lata obrotowe.

Przechowywanie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych oraz metody zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera są zgodne z zasadami określonymi w rozdziale 8 ustawy o rachunkowości i zabezpieczają księgi rachunkowe przed niedozwolonymi zmianami, uszkodzeniem lub zniszczeniem.

1.2 Inwentaryzacja składników majątku

Badana Jednostka przeprowadziła inwentaryzację składników majątkowych i źródeł ich pochodzenia dotrzymując częstotliwości, terminowości i zasad określonych w ustawie o rachunkowości. Przeprowadzone inwentaryzacje Jednostka rozliczyła i ujęła ich wyniki w księgach rachunkowych badanego okresu.

1.3 Kontrola wewnętrzna

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za opracowanie i funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej Spółki oraz zapobieganie i wykrywanie nieprawidłowości.

Przy planowaniu i prowadzeniu badania sprawozdania finansowego Spółki za okres zakończony 31 grudnia 2007 r. wzięliśmy pod uwagę procedury systemu kontroli wewnętrznej w takim zakresie, jaki był konieczny w celu określenia naszych procedur niezbędnych do wydania miarodajnej opinii o badanym sprawozdaniu finansowym.

W związku z powyższym nasz przegląd systemu kontroli wewnętrznej mógł nie ujawnić wszystkich istotnych słabości w strukturze tego systemu.

2. Ogólna ocena i charakterystyka wybranych pozycji 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 sprawozdaniu finansowym. Salda wykazane w bilansie – na podstawie przeprowadzonych w dużej mierze w sposób wyrywkowy 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 rachunku zysków i strat.

Pozycją sprawozdania finansowego wymagającą, naszym zdaniem, omówienia są:

2.1. Przychody ze sprzedaży 683 412,3

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 70 969 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 sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia

Spółka sporządziła informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do 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 sprawozdaniu finansowym.

Informacja dodatkowa jest kompletna, a dane liczbowe w niej zawarte wynikają z ewidencji księgowej i są zgodne z pozostałymi elementami zbadanego sprawozdania finansowego oraz stanem faktycznym.

4.Zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale własnym zostało prawidłowo sporządzone w sposób zgodny z przepisami ustawy o rachunkowości.

Dane wykazane w zestawieniu zmian w kapitale własnym wykazują prawidłowe powiązanie z bilansem oraz rachunkiem zysków i strat i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują zmiany w kapitałach Spółki.

5.Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony prawidłowo, metodą pośrednią w sposób zgodny z ustawą o rachunkowości.

Dane wykazane w rachunku przepływów pieniężnych wykazują prawidłowe powiązanie z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz księgami rachunkowymi i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują źródła finansowania działalności Spółki.

6.Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki

Zgodnie z wymogami art. 49 ustawy oraz Kodeksem spółek handlowych, Zarząd sporządził sprawozdanie z działalności Spółki w 2007 roku.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności są kompletne w rozumieniu Ustawy o rachunkowości i przepisów Rozporządzenia 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 sprawozdaniu finansowym.


7.Oświadczenie kierownictwa jednostki

Kierownictwo Spółki złożyło pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym.

Poznań, dnia 23 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
i reprezentujący podmiot uprawniony
do badania sprawozdań finansowych**


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