



Telefon: +48 22 543 16 00  
Telefax: +48 22 543 16 01  
E-mail: office@bdo.pl  
Internet: www.bdo.pl

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

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

**Raport uzupełniający opinię niezależnego biegłego rewidenta  
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres  
od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku**

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN., NIP 108-000-42-12. Biura regionalne BDO: Katowice 40-004, al. Korfantego 2, tel: +48 32 359 50 00, katowice@bdo.pl; Kraków 30-415, ul. Wadowicka 8a, tel: +48 12 378 69 00, krakow@bdo.pl; Poznań 61-028, ul. Warszawska 43, tel: +48 61 650 30 80, poznan@bdo.pl; Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel: +48 71 734 28 00, wroclaw@bdo.pl

BDO Sp. z o. o. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich.

## SPIS TREŚCI

I.	CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU .....	3
II.	ANALIZA FINANSOWA SPÓLKI .....	13
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 Jednostki Dominującej

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

#### 1.3. Przedmiot działalności

W badanym okresie podstawowym przedmiotem działalności J.W. Construction Holding S.A. była budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych. J.W. Construction Holding S.A. realizował projekty deweloperskie samodzielnie oraz poprzez spółki celowe.

Faktyczny przedmiot działalności jest zgodny z ujawnionym w Krajowym Rejestrze Sądowym.

#### 1.4. Podstawa działalności

J.W. Construction Holding S.A. działa na podstawie:

- Statutu sporządzonego w formie aktu notarialnego w dniu 28 grudnia 2000 roku (Rep. A Nr 16595/2000) wraz z późniejszymi zmianami oraz
- Kodeksu spółek handlowych - Ustawa z dnia 15 września 2000 roku (Dz. U. nr 94, poz. 1037 z późniejszymi zmianami).

#### 1.5. Rejestracja w Sądzie Gospodarczym

W dniu 16 lipca 2001 roku Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie - XIV Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000028142.

#### 1.6. Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

NIP 125-00-28-307

REGON 010621332

#### 1.7. Kapitał podstawowy i własny Jednostki Dominującej

Kapitał akcyjny Spółki na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosił 10 814 656,00 zł i dzielił się na 54 073 280 akcji o wartości nominalnej 0,20 zł każda.

Stan akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu według stanu na koniec 2010 roku i 2011 roku, przedstawiał się następująco:

Stan na 31 grudnia 2010 roku

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

Stan na 31 grudnia 2011 roku

Akcjonariusz	Akcje		Udział w kapitale
	Liczba	Wartość (w zł)	
EHT SA	18 568 300	3 713 660,00	34,34%
Pan Józef Wojciechowski	15 413 713	3 082 742,60	28,51%
Fundusze zarządzane przez PKO TFI	3 245 668	649 133,60	6,00%
Fundusze zarządzane przez Pioneer Pekao TFI	5 382 182	1 076 436,40	9,95%
Pozostali akcjonariusze	11 463 417	2 292 683,40	21,20%
<b>RAZEM</b>	<b>54 073 280</b>	<b>10 814 656,00</b>	<b>100,00%</b>

W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego wartość kapitału akcyjnego oraz jego struktura własności nie uległy zmianom. W związku z powyższym stan akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu według stanu na dzień 15 marca 2012 roku, przedstawia się jak wyżej.

W przypadku funduszy inwestycyjnych, których udział w kapitale akcyjnym Spółki znajduje się w granicach od 5% do 10%, mogą one dowolnie kupować i sprzedawać akcje Spółki bez obowiązku informowania jej o aktualnym stanie akcjonariatu. W związku z powyższym, stan akcjonariatu na dzień wydania niniejszego raportu jest tożsamy ze stanem akcjonariatu na dzień bilansowy.

Na kapitał własny Spółki na dzień 31 grudnia 2011 roku składały się ponadto:

- kapitał z aktualizacji wyceny 7 490 tys. zł
- kapitał zapasowy i pozostałe kapitały rezerwowe 483 321 tys. zł
- straty z lat ubiegłych (39 435) tys. zł
- zysk netto okresu 31 256 tys. zł

Łącznie kapitał własny na dzień 31 grudnia 2011 roku był dodatni i wynosił 493 447 tys. zł.

#### 1.8. Zarząd Jednostki Dominującej

Na dzień 1 stycznia 2011 roku Zarząd Spółki stanowili:

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

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

- w dniu 11 stycznia 2011 zmieniono funkcję Pana Roberta Wójcika z Vice Prezesa Zarządu na Członka Zarządu;
- w dniu 17 stycznia 2011 uchwałą Rady Nadzorczej nr 2 zmieniono funkcję Pana Tomasza Panabażysa z Członka Zarządu na Vice Prezesa Zarządu;
- w dniu 27 października 2011 na podstawie uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50% akcji Pan Marek Samarcew został odwołany z Zarządu Spółki;
- w dniu 28 października 2011 na podstawie uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50% akcji powołano Panią Irminę Łopuszyńską do pełnienia funkcji Członka Zarządu;
- w dniu 28 października 2011 na podstawie uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50% akcji powołano Panią Bożenę Reginę Malinowską do pełnienia funkcji Członka Zarządu.

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

- w dniu 1 lutego 2012 uchwałą Rady Nadzorczej nr 2 powołano Panią Magdalenę Starzyńską do pełnienia funkcji Członka Zarządu.

Skład Zarządu Spółki na dzień wydania opinii i raportu z badania sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy 2011 przedstawiał się następująco:

- Pan Tomasz Panabażys Vice Prezes Zarządu
- Pan Robert Wójcik Członek Zarządu
- Pan Wojciech Rajchert Członek Zarządu
- Pani Irmina Łopuszyńska Członek Zarządu
- Pani Bożena Malinowska Członek Zarządu
- Pani Magdalena Starzyńska Członek Zarządu

#### 1.9. Rada Nadzorcza Spółki

Na dzień 1 stycznia 2011 roku członkami Rady Nadzorczej byli:

- Pan Józef Wojciechowski Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Henryk Pietraszkiewicz Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Józef Oleksy Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej



- 1) spółką pod firmą Interlokum Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółka Przejmowana”), która była spółką celową przeznaczoną do realizacji wybranej inwestycji wielorodzinnej w Warszawie przy ul. Bukowińskiej 10;
- 2) spółką pod firmą Project 55 Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółka Przejmowana”) która była spółką celową przeznaczoną do realizacji wybranej inwestycji wielorodzinnej w Warszawie przy ul. Górczewskiej 200;
- 3) spółką pod firmą Stadnina Mazowiecka Spółka z o.o. z siedzibą w Żąbkach („Spółka Przejmowana”) która była spółką celową przeznaczoną do przygotowania inwestycji w Warszawie w rejonie ulicy Berensona;
- 4) spółką pod firmą Construction Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Żąbkach („Spółka Przejmowana”) która była spółką celową przeznaczoną do zagospodarowania nieruchomości położonej w Warszawie w rejonie ulic Pileckiego i Bocianiej.

Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 §1 ust 1 k.s.h. poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę (łączenie przez przejęcie).

### 2.3. Podmioty zależne

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

Wszystkie sprawozdania finansowe obejmują okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku, chyba że zaznaczono inaczej.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Spółka sprawowała kontrolę nad następującymi spółkami zależnymi, które zostały objęte w sposób bezpośredni skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

#### 1. Lokum Sp. z o.o.

Siedziba:	Warszawa
Przedmiot działalności:	zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	99,99% JWCH S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2011 roku - 31 grudnia 2011 roku
Opinia z badania:	nie badane

#### 2. 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 2011 roku - 31 grudnia 2011 roku  
Podmiot uprawniony do badania: BDO Sp. z o.o.  
Opinia z badania: z zastrzeżeniem o następującej treści:

„1/ Towarzystwo Budownictwa Społecznego „MARKI” Sp. z o.o. w oparciu o „Ewidencję księgową zdarzeń gospodarczych w Towarzystwach Budownictwa Społecznego związanych z kredytowaniem przedsięwzięć inwestycyjno - budowlanych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz zasady rozrachunku gospodarczego i pozyskiwania informacji”, wydanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w dniu 30 września 2003 roku, prezentuje w pozycji „Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe” kwotę 1 723 815,73 zł. Pozycja ta w całości stanowi skapitalizowane odsetki od kredytu inwestycyjnego, które dotyczą okresu od 2001 do 2011 roku, tj. za okres spłaty kredytu po terminie przekazania wybudowanych obiektów do użytkowania.

Naszym zdaniem 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 od kredytu, w okresach ich powstawania, powinny obciążać koszty finansowe.

2/ Zgodnie z § 21 Umowy Spółki, Spółka może tworzyć fundusze celowe i kapitały zapasowe stosownie do uchwały Zgromadzenia Wspólników, w tym między innymi : fundusz remontowy i inwestycyjny. W oparciu o stosowne uchwały Zgromadzenia Wspólników Spółka utworzyła fundusz remontowy i przekazała na ten fundusz z zysku za lata 2009 i 2010 kwotę 2.215.720,41 zł.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, uchwałami z dnia 14 września 2011 roku i 31 grudnia 2011 roku, zdecydowało o pokryciu kosztów remontów zasobów mieszkaniowych wykonanych w 2011 roku w łącznej kwocie 1.646.461,00 zł z funduszu remontowego.

W oparciu o powyższe uchwały, Spółka rozliczyła w/wym koszty z pominięciem rachunku zysków i strat, bezpośrednio w ciężar funduszu remontowego.”

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Jednostka Dominująca zaprezentowała odsetki i koszty remontów prawidłowo.

### 3. 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 2011 roku - 31 grudnia 2011 roku  
Opinia z badania: nie badane

### 4. 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 2011 roku - 31 grudnia 2011 roku  
Opinia z badania: nie badane



5. 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 2011 roku - 31 grudnia 2011 roku  
Opinia z badania: nie badane

6. 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 2011 roku - 31 grudnia 2011 roku  
Podmiot uprawniony do badania: BDO Sp. z o.o.  
Opinia z badania: bez zastrzeżeń

7. J.W. Construction Sp. z o.o. (wcześniej 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 2011 roku - 31 grudnia 2011 roku  
Podmiot uprawniony do badania: BDO Sp. z o.o.  
Opinia z badania: z objaśnieniem następującej treści:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń co do prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego zwracamy uwagę, że sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności. Osiągnięta strata oraz ujemny kapitał obrotowy powodują, że bieżąca działalność Spółki w całości jest finansowana kapitałem obcym, przy czym w głównej części na kapitał ten składają się zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu dostaw oraz pożyczek.

Założenie kontynuacji działalności Spółki w ciągu najbliższego roku od dnia bilansowego będzie uzasadnione pod warunkiem utrzymania wsparcia finansowego ze strony podmiotów powiązanych.”

8. 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 2011 roku - 31 grudnia 2011 roku  
Opinia z badania: nie badane

9. JW Projekt Sp. z o.o.  
Siedziba: Ząbki  
Przedmiot działalności: działalność architektoniczna i projektowa

Metoda konsolidacji: pełna  
Struktura własności: 99,98% JWCH S.A.  
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2011 roku - 31 grudnia 2011 roku  
Opinia z badania: nie badane

10. YAKOR HOUSE Sp. z o.o.

Siedziba: Soczi, Rosja  
Przedmiot działalności: działalność deweloperska  
Metoda konsolidacji: pełna  
Struktura własności: 70% JWCH S.A.  
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2011 roku - 31 grudnia 2011 roku  
Opinia z badania: nie badane

11. J.W. Marka Sp. z o.o.

Siedziba: Ząbki  
Przedmiot działalności: działalność usługowa  
Metoda konsolidacji: pełna  
Struktura własności: 100% JWCH S.A.  
Okres objęty sprawozdaniem: 2 grudnia 2010 roku - 31 grudnia 2011 roku  
Opinia z badania: nie badane

12. Architects Polska Sp. z o.o.

Siedziba: Ząbki  
Przedmiot działalności: działalność usługowa  
Metoda konsolidacji: pełna  
Struktura własności: 100% JWCH S.A.  
Okres objęty sprawozdaniem: 9 grudnia 2010 roku - 31 grudnia 2011 roku  
Opinia z badania: nie badane

#### 2.4. Podmioty wyłączone z konsolidacji

Jednostka dominująca dokonała w 2011 roku wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją następujących jednostek zależnych:

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

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

### **3. Dane identyfikujące zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding sporządzone za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku, obejmujące:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 380 806 tys. złotych;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku wykazujący zysk netto w wysokości 31 256 tys. złotych;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku wykazujące całkowity dochód w wysokości 30 903 tys. złotych;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 30 903 tys. złotych;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 25 078 tys. złotych;
- dodatkowe informacje i objaśnienia - zawierające zastosowane zasady rachunkowości, noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz noty objaśniające do pozycji pozabilansowych

oraz sprawozdanie Zarządu Jednostki Dominującej z działalności Grupy Kapitałowej w roku 2011.

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

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding z siedzibą w Warszawie za rok obrotowy 2011 zostało przeprowadzone przez BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Postępu 12, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 3355.

Wyboru biegłego rewidenta dokonała Rada Nadzorcza badanej Spółki na podstawie uchwały nr 17 z dnia 1 czerwca 2011 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie zawartej w dniu 5 sierpnia 2011 roku, przez kluczowego biegłego rewidenta Edytę Kalińską (nr ewidencyjny 10336).

Oświadczamy, że BDO Sp. z o.o., jej zarząd oraz biegły rewident wraz z zespołem badającym opisane sprawozdanie finansowe spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu - zgodnie z art. 56 ust. 3 i 4 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 roku, nr 77, poz. 649).

Jednostka Dominująca w czasie badania udostępniła biegłemu rewidentowi żądane dane i udzieliła informacji i wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania oraz poinformowała o braku istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia.

Biegły rewident nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania.

## 5. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą bilansu otwarcia było skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku, które było badane przez BDO Sp. z o.o. i uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku oraz Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za rok obrotowy 2010 zostało zatwierdzone uchwałą nr 5 Walnego Zgromadzenia z dnia 29 czerwca 2011 roku sporządzonymi w formie aktu notarialnego Rep. A nr 10300/2011.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2010 w ustawowo przewidzianych terminach przekazano do właściwego miejscowo Krajowego Rejestru Sądowego. Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2010 zostało przekazane do opublikowania w Monitorze Polskim B w dniu 29 lipca 2011 roku.

## II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości ze sprawozdania z sytuacji finansowej i rachunku zysków i strat w pełnych tysiącach złotych oraz podstawowe wskaźniki finansowe w porównaniu do analogicznych wielkości za lata ubiegłe. Poniższa analiza została zaprezentowana w oparciu o dane bilansowe Grupy bez uwzględnienia wskaźników inflacji.

### 1. Podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat

(w tys. zł)

Wyszczególnienie	2011	dynamika 2011/2010	2010	dynamika 2010/2009	2009
Przychody ze sprzedaży	378 632	61,07%	620 026	86,93%	713 284
Koszty sprzedanych towarów i produktów	277 269	62,67%	442 404	83,79%	527 978
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>101 363</b>	<b>57,07%</b>	<b>177 622</b>	<b>95,85%</b>	<b>185 306</b>
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	61 760	107,56%	57 419	123,65%	46 437
Aktualizacja nieruchomości inwestycyjnych	22 439	220,18%	10 191	-	0
<b>Wynik ze sprzedaży</b>	<b>62 042</b>	<b>47,6%</b>	<b>130 394</b>	<b>93,9%</b>	<b>138 869</b>
Wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych	1 823	15,16%	12 027	311,34%	3 863
Wynik na działalności finansowej	(24 390)	84,04%	(29 021)	123,40%	(23 517)
<b>Wynik finansowy brutto</b>	<b>39 475</b>	<b>34,81%</b>	<b>113 400</b>	<b>95,12%</b>	<b>119 215</b>
Podatek dochodowy	8 219	38,43%	21 388	113,66%	18 818
<b>Wynik finansowy netto</b>	<b>31 256</b>	<b>33,97%</b>	<b>92 012</b>	<b>91,65%</b>	<b>100 397</b>

### 2. Podstawowe wartości ze sprawozdania z sytuacji finansowej

(w tys. zł)

AKTYWA	2011	% sumy bilansowej	2010	% sumy bilansowej	2009	% sumy bilansowej
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>687 359</b>	<b>49,8%</b>	<b>570 564</b>	<b>41,3%</b>	<b>425 653</b>	<b>27,9%</b>
Wartości niematerialne	17 063	1,2%	18 341	1,3%	19 196	1,3%
Rzeczowe aktywa trwałe	428 754	31,1%	389 521	28,2%	359 655	23,6%
Należności długoterminowe	15 774	1,1%	14 829	1,1%	13 804	0,9%
Inwestycje długoterminowe	208 260	15,1%	128 872	9,3%	17 395	1,1%
Długoterminowe rozl. międzyokresowe	17 508	1,3%	19 001	1,4%	15 603	1,0%
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>693 447</b>	<b>50,2%</b>	<b>811 615</b>	<b>58,7%</b>	<b>1 097 310</b>	<b>72,1%</b>
Zapasy	38 374	2,8%	31 936	2,3%	38 436	2,5%
Należności krótkoterminowe	64 824	4,7%	59 610	4,3%	57 332	3,8%
Inwestycje krótkoterminowe	43 544	3,2%	104 360	7,6%	70 907	4,7%
Krótkoterminowe rozl. międzyokresowe	23 735	1,7%	21 345	1,5%	14 465	0,9%
Kontrakty budowlane	522 970	37,9%	594 364	43,0%	916 170	60,2%
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>1 380 806</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 382 179</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 522 963</b>	<b>100,0%</b>

<b>PASYWA</b>						
Kapitał własny	493 447	35,7%	462 891	33,5%	371 515	24,4%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	887 359	64,3%	919 288	66,5%	1 151 448	75,6%
Rezerwy na zobowiązania	19 423	1,4%	25 176	1,8%	19 595	1,3%
Zobowiązania długoterminowe	389 061	28,2%	340 218	24,6%	183 894	12,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	341 802	24,8%	329 833	23,9%	529 471	34,8%
Rozliczenia międzyokresowe	67 498	4,9%	71 913	5,2%	27 345	1,8%
Rozliczenia międzyokresowe	69 575	5,0%	152 148	11,0%	391 143	25,7%
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>1 380 806</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 382 179</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 522 963</b>	<b>100,0%</b>

### 3. Podstawowe wskaźniki finansowe

Wskaźniki płynności	2011	2010	2009
<b>Wskaźnik płynności I</b>			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,0	2,5	2,1
<b>Wskaźnik płynności II</b>			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,9	2,4	2,0
<b>Wskaźniki aktywności</b>			
<b>Szybkość spłaty należności w dniach</b>			
$\frac{\text{średni stan należności *) z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	44	24	19
<b>Szybkość obrotu zapasów w dniach</b>			
$\frac{\text{średni stan zapasów i kontraktów budowlanych*)} \times 365}{\text{koszt sprzedanych produktów, usług i towarów}}$	782	652	660
<b>Wskaźniki rentowności</b>			
<b>Rentowność sprzedaży netto</b>			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	8,3%	14,8%	14,1%
<b>Rentowność sprzedaży brutto</b>			
$\frac{\text{wynik ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	26,8%	28,6%	26,0%
<b>Rentowność majątku</b>			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{aktywa ogółem}}$	2,3%	6,7%	6,6%
<b>Rentowność kapitału</b>			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	6,3%	19,9%	27,0%
<b>Wskaźniki zadłużenia</b>			
<b>Szybkość spłaty zobowiązań w dniach</b>			
$\frac{\text{średni stan zobowiązań*) z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{koszt sprzedanych produktów, usług i towarów}}$	86	51	67

**Wskaźnik zadłużenia**

$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{pasywa ogółem}}$	59,4%	61,3%	73,8%
--	-------	-------	-------

**Efektywność akcji**

**Wartość księgowa na jedną akcję w zł**

$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{liczba akcji}}$	9,02	8,46	6,79
---	------	------	------

**Wynik finansowy netto na jedną akcję w zł**

$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{liczba akcji}}$	0,57	1,68	1,84
--	------	------	------

*\*) średni stan należności, zapasów i zobowiązań jest wyliczony jako średnia arytmetyczna wartości pozycji z bilansu otwarcia oraz bilansu zamknięcia*

## 4. Komentarz

W badanym okresie Grupa Kapitałowa J.W. Construction Holding wypracowała dodatni wynik finansowy netto w wysokości 31 256 tys. zł.

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

Struktura bilansu Grupy Kapitałowej nie uległa istotnym zmianom w stosunku do roku ubiegłego z wyjątkiem wartości inwestycji długoterminowych oraz rzeczowych aktywów trwałych. Udział inwestycji długoterminowych w aktywach wzrósł do 15,1% (9,3% w roku ubiegłym) i wynika z zakupu nieruchomości bez określonego przeznaczenia zakwalifikowanych do nieruchomości inwestycyjnych. Wartość rzeczowych aktywów trwałych zwiększyła się w wyniku ponoszonych nakładów na inwestycję w budowie.

Z analizy struktury pasywów wynika, że działalność gospodarcza Grupy w 2011 roku była finansowana w 36% kapitałem własnym, a w 64% kapitałem obcym. Struktura finansowania nie zmieniła się znacznie w stosunku do roku ubiegłego.

Wskaźniki rentowności Grupy Kapitałowej spadły w stosunku do roku ubiegłego ze względu na prawie trzykrotnie niższy zysk netto 2011 roku. Wskaźnik rentowności sprzedaży netto spadł o 7 punktów procentowych, natomiast wskaźnik rentowności kapitałów obniżył się o 14 punktów procentowych.

W stosunku do roku poprzedniego poziom płynności finansowej Grupy pogorszył się, jednakże wskaźniki płynności finansowej nadal znajdują się w odpowiednich wysokościach.

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

Przeciętny okres utrzymywania zapasów wydłużył się w stosunku do roku ubiegłego, co wynika z niższych kosztów sprzedanych produktów, usług i towarów. Długi cykl rotacji zapasów jest charakterystyczny dla branży deweloperskiej, w której działa Spółka.

### III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

#### 1. Zastosowane zasady konsolidacji sprawozdań finansowych

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

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

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

#### 2. Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupa Kapitałowa J.W. Construction Holding sporządziła informację dodatkową obejmującą zastosowane zasady rachunkowości, noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia spełniające w kwestiach istotnych wymogi wynikające z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, a w zakresie nie uregulowanym w tych standardach -stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości (Dz.U. z 2009 roku, nr 152, poz. 1223, z późniejszymi zmianami) i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

Informacja dodatkowa jest kompletna, a dane liczbowe w niej zawarte są zgodne z pozostałymi elementami zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### 3. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

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

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

#### 4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych zostało sporządzone prawidłowo, metodą pośrednią, zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacjami ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.



## 5. Sprawozdanie Zarządu Jednostki Dominującej z działalności Grupy Kapitałowej

Zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości, Kodeksem spółek handlowych oraz Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 nr 33, poz. 259), Zarząd Jednostki Dominującej sporządził sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding w badanym okresie.

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

## 6. Oświadczenie Zarządu Jednostki Dominującej

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

Poznań, dnia 15 marca 2011 roku

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

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badania:

*Edyta Kalińska*

Edyta Kalińska  
Biegły Rewident  
nr ewid. 10336

Za BDO Sp. z o.o.:

*dr André Helin*  
dr André Helin  
Prezes Zarządu  
Biegły Rewident  
nr ewid. 90004