

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

**Opinia i raport**  
**niezależnego biegłego rewidenta**  
**z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**  
**za okres**  
**od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2015 roku**

**OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**  
**dla Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz Rady Nadzorczej**  
**J.W. Construction Holding S.A.**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding, w której jednostką dominującą jest J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach, przy ul. Radzywińskiej 326, na które składa się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 roku,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku,
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku,
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku,
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki Dominującej.

Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1/ rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2/ krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu.

*RK*

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę dominującą i jednostki zależne zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy - dokumentacji, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2015 roku, jak też jej wyniku finansowego za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku,
- b) zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi 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,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej jest kompletne w rozumieniu art. 49 ustawy o rachunkowości oraz uwzględnia przepisy Rozporządzenia 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 niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2014 roku, poz. 133), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Poznań, 17 marca 2016 roku

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

**Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355**

**Kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie:**

*Pacanowska-Stasiak*

**Anna Pacanowska-Stasiak**  
Biegły Rewident  
nr ewid. 12892

**Działający w imieniu BDO Sp. z o.o.:**

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

**Raport**  
**z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**  
**GRUPY KAPITAŁOWEJ**  
**w której jednostką dominującą jest**  
**J.W. Construction Holding S.A.**

**za okres**  
**od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2015 roku**

## I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

### 1. Dane identyfikujące jednostkę dominującą

Jednostką Dominującą w Grupie Kapitałowej J.W. Construction Holding („Grupa”) jest J.W. Construction Holding S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”).

Siedzibą Jednostki Dominującej jest 05-091, Ząbki, ul. Radzywińska 326.

Zgodnie z wpisem do rejestru i statutem Spółki przedmiotem działalności Spółki jest:

- realizacja produkcji budowlanej, projektowej i pomocniczej;
- handel krajowymi i zagranicznymi środkami trwałymi i przedmiotami nietrwałymi służącymi zwłaszcza realizowaniu i wyposażaniu budynków mieszkalnych i innych budowli;
- obrót i zarządzanie nieruchomościami;
- prowadzenie działalności hotelarskiej i gastronomicznej.

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.

Spółka działa na podstawie:

- statutu Spółki sporządzonej w formie aktu notarialnego dnia 28 grudnia 2000 roku (Rep. A nr 16595/2000) wraz z późniejszymi zmianami,
- Kodeksu spółek handlowych.

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

Spółka ma nadany numer identyfikacji podatkowej NIP: 125-00-28-307 oraz numer REGON: 010621332.

Kapitał zakładowy na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosił 17 772 tys. zł i dzielił się na 88 859 443 akcji o wartości nominalnej 0,20 zł każda.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku akcjonariat Spółki zgodnie z informacją Zarządu przedstawiał się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% głosów na Zgromadzeniu Wspólników
EHT S.A.	32 494 525	36,57%
Pan Józef Wojciechowski	23 917 739	26,92%
Pozostali akcjonariusze*	32 447 179	36,52%
Razem	88 859 443	100,00%

\* w tym

TFI PZU S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji
--------------	-------------------------

W dniu 22 lipca 2015 roku Spółka otrzymała zawiadomienie o przekroczeniu progu 5% w kapitale zakładowym Spółki przez następujące fundusze inwestycyjne: PZU Fundusz Inwestycyjny Otwarty

Parasolowy, PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Globalnych inwestycji oraz PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Universe zarządzane przez Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A. Na ten dzień było to 5 139 931 akcji co stanowiło 5,78% udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 5 139 931 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki co stanowiło 5,78% ogólnej liczby głosów. Do dnia dzisiejszego Spółka nie otrzymała innego zawiadomienia od akcjonariusza, które zawierałoby informację o zmniejszeniu liczby posiadanych akcji poniżej 5% lub zwiększeniu powyżej 10% kapitału zakładowego Spółki.

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 17 marca 2016 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.

Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosił 674 695 tys. zł.

Funkcję Kierownika Spółki sprawuje Zarząd.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Zarząd Spółki stanowili:

- |                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| - Pan Wojciech Rajchert     | - Członek Zarządu |
| - Pani Magdalena Starzyńska | - Członek Zarządu |
| - Pani Małgorzata Ostrowska | - Członek Zarządu |
| - Pan Piotr Suprynowicz     | - Członek Zarządu |

W badanym okresie i do dnia zakończenia badania wystąpiły następujące zmiany w Zarządzie Spółki:

- w dniu 3 sierpnia 2015 roku na podstawie uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50% akcji powołano Pana Piotra Suprynowicza w skład Zarządu Spółki.

## 2. Skład Grupy Kapitałowej

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej za rok obrotowy kończący się dnia 31 grudnia 2015 roku zostało zbadane przez BDO Sp. z o.o. i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

Zgodnie z uchwałą nr 19 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 25 maja 2015 roku nastąpiło połączenie Spółki J.W. Construction Holding S.A. ze spółkami zależnymi. W dniu 6 lipca 2015 roku Spółka powzięła wiadomość iż Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał w dniu 3 lipca 2015 roku rejestracji połączenia Spółki z podmiotami zależnymi:

- 1) spółką pod firmą Lokum Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółka Przejmowana”) spółką w 100% zależną, która w ostatnim okresie nie prowadziła działalności gospodarczej;
- 2) spółką pod firmą J.W. 6 Spółka z o.o. z siedzibą w Żąbkach („Spółka Przejmowana”) spółką w 100% zależną, która w ostatnim okresie nie prowadziła działalności gospodarczej;
- 3) spółką pod firmą J.W. Group Spółka z o.o. z siedzibą w Żąbkach („Spółka Przejmowana”) spółką w 100% zależną, która pełniła funkcję Komplementariusza w dwóch niżej wymienionych spółkach;

- 4) spółką pod firmą J.W. Group Spółka z o.o. 1 SKA z siedzibą w Ząbkach („Spółka Przejmowana”) spółką w 100% zależną, która prowadziła działalność w zakresie zagospodarowania części nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Kasprzaka (Osiedle Bliska Wola);
- 5) spółką pod firmą J.W. Group Spółka z o.o. 2 SKA z siedzibą w Ząbkach („Spółka Przejmowana”) spółką w 100% zależną, która nie prowadziła działalności gospodarczej.

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

W skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding na dzień 31 grudnia 2015 roku wchodziły następujące jednostki zależne (bezpośrednio i pośrednio):

Nazwa jednostki	Podmiot uprawniony do badania	Rodzaj opinii	Metoda konsolidacji
J.W. Construction Sp. z o.o.	BDO Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	pełna
Towarzystwo Budownictwa Społecznego Marki Sp. z o.o.	BDO Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	pełna
Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	nie badany	-	pełna
J.W. Marka Sp. z o.o.	BDO Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	pełna
Yakor House Sp. z o.o.	nie badany	-	pełna
Seahouse Sp. z o.o.	BDO Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	pełna
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	nie badany	-	pełna
Business Financial Construction Sp. z o.o.	nie badany	-	pełna
Bliska Wola 1 Sp. z o.o.	nie badany	-	pełna
Bliska Wola 2 Sp. z o.o.	nie badany	-	pełna
Wola Invest Sp. z o.o. (wcześniej jako Bliska Wola 3 Sp. z o.o.)	nie badany	-	pełna
Bliska Wola 4 Sp. z o.o.	nie badany	-	pełna
Dana Invest Sp. z o.o.	BDO Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń	pełna
Berenzona Invest Sp. z o.o.	nie badany	-	pełna
Zdziarska Invest Sp. z o.o.	nie badany	-	pełna
Łódź Invest Sp. z o.o.	nie badany	-	pełna
Bałtycka Invest Sp. z o.o.	nie badany	-	pełna
Lewandów Invest Sp. z o.o.	nie badany	-	pełna
Parkowa Invest Sp. z o.o.	nie badany	-	pełna
Osada Wiśłana Sp. z o.o.	nie badany	-	pełna
Sochaczewska Invest Sp. z o.o.	nie badany	-	pełna

J.W. Marka Sp. z o.o. ma przesunięty rok obrotowy kończący się 30 listopada. Pozostałe jednostki konsolidowane miały ten sam dzień bilansowy co Jednostka Dominująca.

Jednostka dominująca dokonała w 2015 roku wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją następujących jednostek zależnych:

- J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o. z siedzibą w Warnie, Bułgaria - 100% (jednostka zależna);
- J.W. Ergo Energy Sp. z o.o. z siedzibą w Żąbkach - 50% (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 podmiot uprawniony i biegłego rewidenta**

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding za 2015 rok 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 Jednostki Dominującej na podstawie uchwały nr 2 z dnia 15 lipca 2015 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie z dnia 6 sierpnia 2015 roku, pod kierunkiem kluczowego biegłego rewidenta Anny Pacanowskiej-Stasiak (nr ewidencyjny 12892). Badanie przeprowadzono w siedzibie Jednostki Dominującej i w jednostkach zależnych, w okresie od dnia 8 lutego 2016 roku, z przerwami, do daty wydania opinii. Było ono poprzedzone przeglądem skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2015 roku.

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 finansowym - 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 z późn. zm.).

Kierownik Jednostki Dominującej złożył wszystkie żądane przez biegłego rewidenta oświadczenia, wyjaśnienia i informacje niezbędne do przeprowadzenia badania.

Nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania oraz biegły rewident nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2014 roku zostało zbadane przez BDO Sp. z o.o. i uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2014 roku zostało zatwierdzone uchwałą nr 5 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 25 maja 2015 roku. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2014 rok złożono w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 16 czerwca 2015 roku.

## II. ANALIZA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, skonsolidowanego rachunku zysków i strat oraz podstawowe wskaźniki finansowe, w porównaniu do analogicznych wielkości za rok lata ubiegłe.

### 1. Podstawowe wartości ze sprawozdania z sytuacji finansowej, rachunku zysków i strat oraz całkowitych dochodów (w tys. zł)

	31.12.2015	% sumy bilansowej	31.12.2014	% sumy bilansowej	31.12.2013	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe	865 498	51,0	904 779	62,4	885 362	62,9
Aktywa obrotowe	832 087	49,0	545 467	37,6	522 145	37,1
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 697 585</b>	<b>100,0</b>	<b>1 450 246</b>	<b>100,0</b>	<b>1 407 507</b>	<b>100,0</b>
Kapitał własny	626 643	36,9	627 158	43,2	513 374	36,5
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 070 942	63,1	823 088	56,8	894 133	63,5
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 697 585</b>	<b>100,0</b>	<b>1 450 246</b>	<b>100,0</b>	<b>1 407 507</b>	<b>100,0</b>

  

Wyszczególnienie	1.01.2015- 31.12.2015	% przychodów	1.01.2014- 31.12.2014	% przychodów	1.01.2013- 31.12.2013	% przychodów
Przychody ze sprzedaży	202 177	100,0	212 836	100,0	327 533	100,0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	(160 936)	(79,6)	(171 274)	(80,5)	(258 523)	(78,9)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>41 241</b>	<b>20,4</b>	<b>41 562</b>	<b>19,5</b>	<b>69 010</b>	<b>21,1</b>
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(32 809)	(16,2)	(33 720)	(15,8)	(40 838)	(12,5)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	31 330	15,5	28 393	13,3	14 457	4,4
<b>Wynik ze sprzedaży</b>	<b>39 762</b>	<b>19,7</b>	<b>36 235</b>	<b>17,0</b>	<b>42 629</b>	<b>13,0</b>
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(15 156)	(7,5)	(989)	(0,5)	5 839	1,8
Wynik na działalności finansowej	(17 348)	(8,6)	(23 453)	(11,0)	(35 632)	(10,9)
<b>Wynik finansowy brutto</b>	<b>7 258</b>	<b>3,6</b>	<b>11 793</b>	<b>5,5</b>	<b>12 836</b>	<b>3,9</b>
Podatek dochodowy	(1 524)	(0,8)	(3 452)	(1,6)	(1 392)	(0,4)
<b>Wynik finansowy netto</b>	<b>5 734</b>	<b>2,8</b>	<b>8 341</b>	<b>3,9</b>	<b>11 444</b>	<b>3,5</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>(515)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>5 083</b>	<b>2,4</b>	<b>10 118</b>	<b>3,1</b>

### 2. Podstawowe wskaźniki finansowe

	2015	2014	2013
<b>Wskaźniki rentowności</b>			
Rentowność sprzedaży brutto	20,4%	19,5%	21,1%

Rentowność sprzedaży netto	2,8%	3,9%	3,5%
Rentowność majątku	0,3%	0,6%	0,8%
Rentowność kapitału	0,9%	1,3%	2,2%

#### Wskaźniki płynności

Wskaźnik płynności I	1,3	1,8	1,7
Wskaźnik płynności II	0,5	0,4	0,4

#### Wskaźniki aktywności

Szybkość spłaty należności w dniach	54	52	38
Szybkość obrotu zapasów i kontraktów budowlanych w dniach	1090	872	663

#### Wskaźniki zadłużenia

Szybkość spłaty zobowiązań w dniach	95	102	96
Wskaźnik zadłużenia	63,1%	56,8%	63,5%

#### Efektywność akcji

Wartość księgowa na 1 akcję w zł	7,05	9,98	9,49
Wynik finansowy netto na 1 akcję w zł	0,06	0,13	0,21

### 3. Komentarz

W badanym okresie Grupa Kapitałowa wygenerowała zysk netto w wysokości 5 734 tys. zł. Zysk netto za 2015 rok ukształtowały:

- zysk brutto ze sprzedaży w kwocie 41 241 tys. zł, niższy w porównaniu do roku poprzedniego o 321 tys. zł,
- zysk ze sprzedaży w kwocie 39 762 tys. zł, wyższy w porównaniu z rokiem ubiegłym o 3 527 tys. zł,
- strata z pozostałej działalności operacyjnej w kwocie (15 156) tys. zł, wyższa w porównaniu do roku poprzedniego o 14 167 tys. zł,
- strata na działalności finansowej wysokości (17 348) tys. zł, niższa w porównaniu do roku ubiegłego o 6 105 tys. zł,
- podatek dochodowy w kwocie (1 524) tys. zł.

Główne tendencje i zmiany:

- Podstawowym źródłem przychodów ze sprzedaży wygenerowanych przez Grupę Kapitałową w badanym okresie były przychody osiągane ze sprzedaży mieszkań, gruntów oraz budownictwa obiektów przemysłowych i handlowych.
- Aktywa obrotowe stanowią 49% sumy bilansowej i w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2014 roku udział ten wzrósł o 11,4 punktów procentowych. Aktywa trwałe stanowią natomiast 51%.
- Z analizy struktury pasywów wynika, że działalność gospodarcza Grupy była finansowana w 2015

roku w 36,9% kapitałem własnym, a w 63,1% kapitałem obcym. Stopa zadłużenia Grupy, w porównaniu do roku poprzedniego, zwiększyła się o 6,3 punktu procentowego.

- W analizowanym roku obrotowym wskaźnik rentowności brutto wzrósł o 0,9 punktu procentowego w stosunku do roku poprzedniego i wyniósł 20,4%, natomiast wskaźnik rentowności netto zmniejszył się i wyniósł 2,8%. Wskaźnik rentowności majątku osiągnął poziom 0,3% co oznacza, iż każde 100 zł zaangażowanego majątku trwałego generowało 0,3 zł zysku netto. W porównaniu do roku poprzedniego wskaźnik ten spadł o 0,2 punktu procentowego. W badanym okresie nastąpił również spadek rentowności kapitału własnego do poziomu 0,9%.
- W 2015 roku w stosunku do roku poprzedniego poziom płynności finansowej Grupy mierzony wskaźnikami płynności I i II stopnia zwiększył się i wyniósł odpowiednio 1,3 i 0,5.
- W analizowanym okresie wskaźnik inkasa należności pogorszył się o 2 dni w stosunku do roku poprzedniego i wyniósł 54 dni. Średni okres regulowania zobowiązań skrócił się o 7 dni w stosunku do okresu poprzedniego i wyniósł 95 dni. Wartości tych wskaźników wskazują, że Grupa inkasowała swoje należności z tytułu dostaw i usług przeciętnie o 41 dni szybciej niż regulowała swoje zobowiązania. Zmiany poziomu wskaźników w badanym okresie były wynikiem niższych przychodów ze sprzedaży oraz niższych zobowiązań z tytułu dostaw i usług w porównaniu do roku poprzedniego.
- Przeciętny okres utrzymywania zapasów wydłużył się w stosunku do roku poprzedniego, co wynika z wyższego poziomu kontraktów budowlanych realizowanych przez spółki zależne. Długi cykl rotacji zapasów jest charakterystyczny dla branży deweloperskiej, w której działa Grupa.

W trakcie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy niczego, co wskazywałoby na to, że w wyniku zaprzestania lub istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności, jednostka dominująca nie będzie jej w stanie kontynuować, co najmniej w następnym okresie sprawozdawczym.

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

#### **1. Podstawa sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

#### **2. Kompletność i poprawność dokumentacji konsolidacyjnej**

Dokumentacja konsolidacyjna została sporządzona zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. 2009, nr 169, poz. 1327).

Podczas badania nie stwierdziliśmy mogących mieć istotny wpływ na zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe nieprawidłowości dokumentacji konsolidacyjnej, które nie zostałyby usunięte, w tym w zakresie spełnienia warunków, jakim powinna odpowiadać dokumentacja konsolidacyjna.

#### **3. Zasady i metody wyceny aktywów i zobowiązań oraz kapitałów własnych**

Podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy stosują jednolite zasady rachunkowości i metody wyceny poszczególnych pozycji aktywów i pasywów.

#### **4. Charakterystyka składników skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Struktura aktywów, zobowiązań i kapitałów własnych Grupy została przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku.

Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

##### **4.1 Wartość firmy z konsolidacji oraz sposób dokonywania odpisów**

Sposób ustalenia wartości firmy z konsolidacji, zasady oceny utraty wartości oraz dokonane odpisy z tytułu utraty wartości za rok obrotowy i do dnia bilansowego przedstawiono w informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

##### **4.2 Kapitał własny**

Wykazany stan kapitałów własnych jest zgodny z dokumentacją konsolidacyjną i odpowiednimi dokumentami prawnymi.

Dane dotyczące kapitałów własnych przedstawiono w informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### **5. Dodatkowe informacje i objaśnienia**

Informacje zawarte w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania

finansowego zawierające opis znaczących zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo.

## 6. Oświadczenie Kierownictwa Jednostki Dominującej

Kierownictwo Jednostki Dominującej złożyło pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o niewystąpieniu istotnych zdarzeń po dniu bilansowym.

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

Sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy kończący się dnia 31 grudnia 2015 roku jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia 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 niebędącego państwem członkowskim, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Poznań, 17 marca 2016 roku

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

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie:

*Pacanowska-Stasiak*

Anna Pacanowska-Stasiak  
Biegły Rewident  
nr ewid. 12892

Działający w imieniu BDO Sp. z o.o.:

  
dr André Helin  
Prezes Zarządu  
Biegły Rewident nr ewid. 90004