

GRUPA KAPITAŁOWA
w której jednostką dominującą jest
J.W. Construction Holding S.A
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 2016 roku

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej

J.W. Construction Holding S.A.

Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego J.W. Construction Holding S.A. („Spółka”) z siedzibą w Ząbkach przy ul. Radzymińskiej 326, na które składa się:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2016 roku,
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2016 roku,
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2016 roku,
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2016 roku,
- informacja dodatkowa o przyjętych zasadach rachunkowości i inne informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Kierownika Jednostki Dominującej i osób sprawujących nadzór za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Kierownik Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, skonsolidowanego sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Kierownik jednostki dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości Kierownik Jednostki Dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Jesteśmy odpowiedzialni za wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych

Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późn. zm. Standardy te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez jednostkę skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Jednostki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez kierownika jednostki dominującej wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe:

- a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej grupy kapitałowej dzień 31 grudnia 2016 roku, jak też jej wynik finansowy i przepływy pieniężne za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2016 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości Jednostki Dominującej,
- b) jest zgodne co do formy i treści z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. 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 2016 r. poz. 860) oraz innymi obowiązującymi grupę kapitałową przepisami prawa i postanowieniami statutu Jednostki Dominującej.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Kierownik Jednostki Dominującej. Ponadto Kierownik Jednostki Dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o grupie kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności grupy kapitałowej istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności grupy kapitałowej uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i wymogi Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. 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 2016 r. poz. 860) i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej.

W związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem było również zapoznanie się z oświadczeniem Jednostki Dominującej o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej. Naszym zdaniem w oświadczeniu tym Jednostka Dominująca zawarła informacje wymagane zgodnie z zakresem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1639, z późn. zm.) Informacje te są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Poznań, 10 marca 2017 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



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

Raport
z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
GRUPY KAPITAŁOWEJ
sporządzonego przez
J.W. Construction Holding S.A.

za rok obrotowy kończący się
dnia 31 grudnia 2016 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 40-007, ul. Uniwersytecka 13, tel: +48 32 661 06 00, katowice@bdo.pl; Kraków 30-415, ul. Wadowicka 8a, tel: +48 12 378 69 00, krakow@bdo.pl; Poznań 60-650, ul. Piątkowska 165, tel: +48 61 622 57 00, 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.

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 oraz 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 w Warszawie - XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego 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 2016 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 2016 roku akcjonariat Spółki zgodnie z informacją Zarządu przedstawiał się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% głosów na Zgromadzeniu Wspólników
EHT S.A.	47 846 225	53,84%
Pan Józef Wojciechowski	8 566 039	9,64%
Pozostali akcjonariusze*	32 446 993	36,52%
Razem	88 859 443	100,00%

* w tym

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

Na dzień wydania niniejszego raportu, tj. na dzień 10 marca 2017 roku akcjonariat Spółki zgodnie z informacją Zarządu przedstawiał się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% głosów na Zgromadzeniu Wspólników
EHT S.A.	47 846 225	53,84%
Pan Józef Wojciechowski	10 766 039	12,12%
Pozostali akcjonariusze*	30 247 179	34,04%
Razem	88 859 443	100,00%

* w tym

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

W dniu 21 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 Universum 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. Na ZWZ w dniu 29 czerwca 2016 roku było to 8 531 060 akcji co stanowiło 9,60% udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 8 531 060 głosów na Walnym Zgromadzeniu co stanowiło 9,60% ogólnej liczby głosów.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa akcjonariusz ma obowiązek powiadomić Spółkę o przekroczeniu progów 5% a następnie 10% ogólnej liczby akcji Spółki. 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.

Kapitał własny Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosił 653 192 tys. zł.

Funkcję Kierownika Jednostki Dominującej sprawuje Zarząd.

Na dzień 31 grudnia 2016 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 nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

2. Skład Grupy Kapitałowej

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej za rok obrotowy kończący się dnia 31 grudnia 2016 roku zostało zbadane przez BDO Sp. z o.o. i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

W skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding na dzień 31 grudnia 2016 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 4 Sp. z o.o. 1 sp. k. (wcześniej Bliska Wola 1 Sp. z o.o.)	nie badany	-	pełna
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2 sp. k. (wcześniej Bliska Wola 2 Sp. z o.o.)	nie badany	-	pełna
Wola Invest Sp. z o.o. (wcześniej 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
Berensona 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
Hanza Invest S.A.	BDO Sp. z o.o.	Bez zastrzeżeń	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 2016 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 Ząbkach - 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 podmiot uprawniony i biegłego rewidenta

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding za 2016 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 14 czerwca 2016 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie z dnia 15 czerwca 2016 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 13 lutego 2017 roku, z przerwami, do daty wydania opinii. Było ono poprzedzone przeglądem skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2016 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 2015 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 2015 roku zostało zatwierdzone uchwałą nr 5 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 29 czerwca 2016 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za 2015 rok złożono w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 5 lipca 2016 roku.

II. ANALIZA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

1. Podstawowe wartości ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, skonsolidowanego zysku i strat i skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów (w tys. zł)

	31.12.2016	% sumy bilansowej	31.12.2015	% sumy bilansowej	31.12.2014	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe	658 284	43,8	865 498	51,0	904 779	62,4
Aktywa obrotowe	845 135	56,2	832 087	49,0	545 467	37,6
Aktywa razem	1 503 419	100,0	1 697 585	100,0	1 450 246	100,0
Kapitał własny	653 192	43,4	626 643	36,9	627 158	43,2
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	850 227	56,6	1 070 942	63,1	823 088	56,8
Pasywa razem	1 503 419	100,0	1 697 585	100,0	1 450 246	100,0

Wyszczególnienie	1.01.2016- 31.12.2016	% przychodów	1.01.2015- 31.12.2015	% przychodów	1.01.2014- 31.12.2014	% przychodów
Przychody ze sprzedaży	490 750	100,0	202 177	100,0	212 836	100,0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	(349 862)	(71,3)	(160 936)	(79,6)	(171 274)	(80,5)
Wynik brutto ze sprzedaży	140 888	28,7	41 241	20,4	41 562	19,5
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(44 495)	(9,1)	(32 809)	(16,2)	(33 720)	(15,8)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	(7 531)	(1,5)	31 330	15,5	28 393	13,3
Wynik ze sprzedaży	88 862	18,1	39 762	19,7	36 235	17,0
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(45 733)	(9,3)	(15 156)	(7,5)	(989)	(0,5)
Wynik na działalności finansowej	(22 496)	(4,6)	(17 348)	(8,6)	(23 453)	(11,0)
Wynik finansowy brutto	20 633	4,2	7 258	3,6	11 793	5,5
Podatek dochodowy	4 345	0,9	(1 524)	(0,8)	(3 452)	(1,6)
Wynik finansowy netto	24 978	5,1	5 734	2,8	8 341	3,9
Całkowite dochodowy razem	26 549	5,4	(515)	(0,3)	5 083	2,4

2. Podstawowe wskaźniki finansowe

	2016	2015	2014
Wskaźniki rentowności			
Rentowność sprzedaży brutto	28,7%	20,4%	19,5%
Rentowność sprzedaży netto	5,1%	2,8%	3,9%
Rentowność majątku	1,7%	0,3%	0,6%
Rentowność kapitału	3,8%	0,9%	1,3%
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik płynności I	1,6	1,3	1,8
Wskaźnik płynności II	0,4	0,5	0,4
Wskaźniki aktywności			
Szybkość spłaty należności w dniach	22	54	52
Szybkość obrotu zapasów i kontraktów budowlanych w dniach	624	1090	872
Wskaźniki zadłużenia			
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach	36	95	102
Wskaźnik zadłużenia	56,6%	63,1%	56,8%

3. Komentarz

Główne tendencje i zmiany:

- W badanym okresie Grupa Kapitałowa wygenerowała zysk netto w wysokości 24 978 tys. zł.
- Podstawowym źródłem przychodów ze sprzedaży wygenerowanych przez Grupę Kapitałową w badanym okresie były przychody osiągnięte ze sprzedaży mieszkań, gruntów oraz budownictwa obiektów przemysłowych i handlowych.
- Aktywa obrotowe stanowią 56,2% sumy bilansowej i w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2015 roku udział ten wzrósł o 7,2 punkty procentowe. Aktywa trwałe stanowią natomiast 43,8%.
- Z analizy struktury pasywów wynika, że działalność gospodarcza Grupy była finansowana w 2016 roku w 43,4% kapitałem własnym, a w 56,6% kapitałem obcym. Stopa zadłużenia Grupy, w porównaniu do roku poprzedniego, zmniejszyła się o 6,5 punktu procentowego.
- W analizowanym roku obrotowym wskaźnik rentowności brutto wzrósł o 7,5 punktu procentowego w stosunku do roku poprzedniego i wyniósł 27,9%. Wskaźnik rentowności netto również wzrósł i wyniósł 5,1%. Wskaźnik rentowności majątku osiągnął poziom 1,7% i w porównaniu do roku poprzedniego wskaźnik ten wzrósł o 1,3 punktu procentowego. W badanym okresie nastąpił również wzrost rentowności kapitału własnego do poziomu 3,8%.
- W 2016 roku w stosunku do roku poprzedniego poziom płynności finansowej Grupy mierzony wskaźnikami płynności I i II stopnia zwiększył się i wyniósł odpowiednio 1,6 i 0,4.
- W analizowanym okresie wskaźnik inkasa należności poprawił się o 31 dni w stosunku do roku poprzedniego i wyniósł 22 dni. Średni okres regulowania zobowiązań skrócił się o 59 dni w stosunku do okresu poprzedniego i wyniósł 36 dni. Wartości tych wskaźników wskazują, że Grupa inkasowała swoje należności z tytułu dostaw i usług przeciętnie o 14 dni szybciej niż regulowała swoje zobowiązania. Zmiany poziomu wskaźników w badanym okresie były wynikiem niższych przychodów ze sprzedaży oraz niższych zobowiązań z tytułu dostaw u 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 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 obrotowy kończący się dnia 31 grudnia 2016 roku. Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

5. Dodatkowo 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o wszystkich istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym.

Poznań, 10 marca 2017 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.:

[Podpis]
dr André Helin
Prezes Zarządu
Biegły Rewident nr ewid. 90004