



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

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

Sprawozdanie z badania
rocznego sprawozdania finansowego za rok
obrotowy
od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 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 31-548, al. Pokoju 1, 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.

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

dla Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej
J.W. Construction Holding S.A.

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

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 roku,
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku,
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku,
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.
(„sprawozdanie finansowe”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, 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 a także Statutem Spółki. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2018 r. poz. 395 z późn. zm.) („ustawa o rachunkowości”), Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089) („ustawa o biegłych rewidentach”),
- 2) Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późniejszymi zmianami,
- 3) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającym decyzję Komisji 2005/909/WE (Dz. Urz. UE L 158 z 27.05.2014, str. 77 oraz Dz. Urz. UE L 170 z 11.06.2014, str. 66) („Rozporządzenie 537/2014”).

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Celem badania jest uzyskanie wystarczającej pewności co do tego czy sprawozdanie finansowe jako całość zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem, oraz wydanie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta zawierającego naszą opinię. Wystarczająca pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z powyżej wskazanymi standardami zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia, powstałego na skutek oszustwa jest wyższe niż ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia powstałego na skutek błędu, ponieważ może obejmować zmywy, fałszerstwo, celowe pominięcia, wprowadzanie w błąd lub obejście kontroli wewnętrznej i może dotyczyć każdego obszaru prawa i regulacji, nie tylko tego bezpośrednio wpływającego na sprawozdanie finansowe.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia 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 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 odpowiedności przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw Spółki przez Zarząd obecnie lub w przyszłości.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania. Opinia jest spójna z dodatkowym sprawozdaniem dla Komitetu Audytu wydanym z dniem niniejszego sprawozdania z badania.

Niezależność

W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident i firma audytorska pozostawali niezależni od jednostki zgodnie z przepisami ustawy o biegłych rewidentach, Rozporządzenia 537/2014 oraz zasadami etyki zawodowej przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczylśmy usług niebędących badaniem, które są zabronione przepisami art. 136 ustawy o biegłych rewidentach oraz art. 5 ust. 1 Rozporządzenia 537/2014.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania sprawozdania finansowego jednostki uchwałą Rady Nadzorczej Spółki nr 2 z dnia 14 czerwca 2016 rok na trzy kolejne lata obrotowe. Sprawozdania finansowe Spółki badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2003 roku, w tym jako jednostki zainteresowania publicznego od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2008 (licząc zgodnie z interpretacją Komisji Europejskiej od pierwszego roku obrotowego po roku, w którym jednostka uzyskała status jednostki zainteresowania publicznego), to jest przez 15 kolejnych lat, w tym 10 lat jako jednostki zainteresowania publicznego.

Najbardziej znaczące rodzaje ryzyka

W trakcie przeprowadzonego badania zidentyfikowaliśmy poniżej opisane najbardziej znaczące rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym spowodowanego oszustwem oraz opracowaliśmy stosowne procedury badania dotyczące tych rodzajów ryzyk. W przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne dla zrozumienia zidentyfikowanego ryzyka oraz wykonanych przez biegłego rewidenta procedur badania, zamieściliśmy również najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka.

Ryzyko istotnego zniekształcenia**Procedury wykonane w odpowiedzi na ryzyko**

Wycena zapasów

W jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wykazano zapasy związane z produkcją budowlaną ("kontrakty budowlane") w wysokości 533,7 mln zł, na które składają się głównie produkcja w toku oraz wyroby gotowe.

Saldo tej pozycji jest istotne dla sprawozdania finansowego, a prawidłowość wyceny zapasów jest nieodłącznym ryzykiem branżowym.

Ujawnienia dotyczące kontraktów budowlanych zostały zaprezentowane w notcie nr 6 jednostkowego sprawozdania finansowego.

Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:

- analizę prawidłowości i odpowiedniości zastosowanych metod wyceny, w tym tworzenia odpisów aktualizujących,
- zrozumienie i ocenę środowiska kontroli wewnętrznej, w tym dotyczącej realizowanych inwestycji budowlanych,
- weryfikację inwentaryzacji realizowanych inwestycji budowlanych,
- potwierdzenie istnienia projektów deweloperskich,
- zrozumienie strategii biznesowych Spółki.

Utrata wartości inwestycji w jednostkach zależnych

W jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółka wykazała inwestycje finansowe w jednostkach zależnych (udziały, pożyczki i weksle) w łącznej kwocie 302,4 mln zł.

Analiza utraty wartości była kluczowym zagadnieniem badania ze względu na saldo wartości inwestycji finansowych w jednostkach zależnych, które jest istotne dla sprawozdania finansowego. Proces oceny utraty wartości tych inwestycji przez Zarząd jest oparty na weryfikacji budżetów, przyszłych przychodów i przepływów pieniężnych z tych inwestycji, a także majątku spółek zależnych w postaci, przede wszystkim, nieruchomości oraz prowadzonych projektów deweloperskich.

Ujawnienia dotyczące inwestycji finansowych zostały zaprezentowane w notach nr 4 i nr 8 jednostkowego sprawozdania finansowego.

Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:

- ocenę wyników finansowych generowanych przez spółki zależne,
- ocenę wartości aktywów znajdujących się w posiadaniu jednostek zależnych,
- zrozumienie strategii biznesowych związanych z podmiotami zależnymi (spółkami celowymi),
- ocenę racjonalności przyjętych przez Zarząd założeń do oceny wartości inwestycji oraz zmian w otoczeniu rynkowym mającym wpływ na przyjęte założenia.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

W jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wykazano nieruchomości inwestycyjne w wysokości 281 mln zł.

Ryzyko istotnego zniekształcenia wynika z istotności pozycji, która w dużej mierze oparta jest na szacunkach. Zarząd Spółki szacuje wartość nieruchomości inwestycyjnych w oparciu o wyceny rzeczoznawców majątkowych.

Ujawnienia dotyczące nieruchomości inwestycyjnych zostały zaprezentowane w nocie nr 3 jednostkowego sprawozdania finansowego.

Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:

- krytyczną ocenę prawidłowości wybranych metod wyceny;
- ocenę kluczowych założeń przyjętych do wyceny,
- zrozumienie strategii biznesowych w odniesieniu do tych nieruchomości,
- analizę planowanych transakcji sprzedaży nieruchomości.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

W jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wykazano rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 241,2 mln zł, reprezentujące przede wszystkim aktywa hotelowe (89%) oraz inne środki trwałe. Ryzyko istotnego zniekształcenia wynika z istotności pozycji oraz z zastosowanego osądu przy ocenie wartości użytkowej tych aktywów.

Ujawnienia dotyczące rzeczowych aktywów trwałych zostały zaprezentowane w nocie nr 2 jednostkowego sprawozdania finansowego.

Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:

- zrozumienie i ocenę procesu identyfikacji przestanków utraty wartości aktywów oraz prawidłowości zastosowanej metody przeprowadzania testu zgodnie z odpowiednimi standardami sprawozdawczości finansowej,
- analizę kluczowych założeń przyjętych przez Zarząd dotyczących przyszłych przepływów pieniężnych w kontekście obecnych i oczekiwanych warunków rynkowych,
- ocenę uzyskiwanych wyników przez jednostki hotelowe,
- omówienie strategii biznesowych odnośnie działalności hotelowej z Zarządem.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- a) przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia

- 2017 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,
- b) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,
 - c) 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 („Rozporządzenie” - Dz.U. z 2014 r. poz. 133 z późniejszymi zmianami) oraz innymi obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym.

Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem, sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami art. 49 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzeniem i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za sporządzenie oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego zgodnie z przepisami prawa.

W związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy emitent obowiązany do złożenia oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego, stanowiącego wyodrębnioną część sprawozdania z działalności, zawarł w tym oświadczeniu informacje wymagane przepisami prawa oraz w odniesieniu do określonych informacji wskazanych w tych przepisach lub regulaminach stwierdzenie, czy są one zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym.

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego jednostka zawarła informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. a, b, g, j, k oraz l 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 2014 r., poz. 133 z późn. zm). Informacje wskazane w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. c-f, h oraz i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Poznań, 14 marca 2018 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:



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