

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta
z badania rocznego sprawozdania finansowego
J.W. CONSTRUCTION HOLDING S.A.
za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej J.W. Construction Holding S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego J.W. Construction Holding S.A. („Spółka”), które zawiera sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r. oraz informację dodatkową zawierającą opis przyjętych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2019 r., poz. 351).

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 21 marca 2019 roku.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” - Dz.U. poz. 1089 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego („Rozporządzenie UE” – Dz. U. UE L158). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu UE.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka.

Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowa sprawa badania	Procedury biegłego rewidenta zastosowane w odniesieniu do kluczowych spraw badania
<u>Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych</u> W sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2018 roku wykazana wartość rzeczowych aktywów trwałych stanowi 249 153 tys. złotych, a ich głównym elementem są środki trwale związane z działalnością hotelarską (87%). Kluczową kwestią była ocena przyjętej wartości użytkowej tych aktywów,	Nasze procedury badania obejmowały w szczególności: <ul style="list-style-type: none">- zrozumienie i ocenę procesu identyfikacji przesłanek utraty wartości aktywów oraz prawidłowości zastosowanej metody przeprowadzania testu na utratę wartości,- analizę głównych założeń przyjętych przez Zarząd, dotyczących przyszłych przepływów pieniężnych w kontekście obecnych i spodziewanych uwarunkowań

<p>ustalonej jako szacunki Zarządu co do przewidywanych wyników finansowych poszczególnych hoteli.</p> <p>Ujawnienia dotyczące rzeczowych aktywów trwałych zostały zaprezentowane w nocie nr 2 informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego.</p>	<p>rynkowych,</p> <ul style="list-style-type: none"> - omówienie z Zarządem strategii biznesowych odnośnie działalności hotelowej z Zarządem, - ocenę wyników finansowych uzyskiwanych przez hotele. <p>Dokonane w ramach badania oceny i analizy opisane powyżej dostarczyły nam wystarczających i odpowiednich dowodów badania opisanego ryzyka związanego z utratą wartości rzeczowych aktywów trwałych.</p>
<p><u>Utrata wartości akcji i udziałów w jednostkach zależnych</u></p> <p>W sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2018 roku wykazana wartość posiadanych udziałów stanowi 198 979 tys. złotych.</p> <p>Analiza utraty wartości była kluczowym zagadnieniem badania ze względu na wartość salda udziałów i akcji, które jest istotne dla sprawozdania finansowego. Proces dokonywania szacunku przez Zarząd jest oparty na istotnych założeniach, szacunkach oraz planach co do przyszłego wykorzystania spółek celowych, w których Spółka posiada akcje i udziały.</p> <p>Ujawnienia dotyczące posiadanych udziałów zostały zaprezentowane w nocie nr 4 informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego.</p>	<p>Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ocenę zasadności przyjętych przez Zarząd założeń co do przyszłych wyników finansowych w ramach testów na utratę wartości udziałów w Spółkach zależnych (celowych), - ocenę wyników finansowych generowanych przez spółki zależne, - ocenę wartości aktywów posiadanych przez spółki zależne - ocenę zasadności przyjętych przez Zarząd założeń i planów wykorzystania spółek zależnych (celowych), pod kątem planowanych inwestycji, - omówienie z Zarządem i zrozumienie strategii biznesowych odnośnie działalności deweloperskiej, w zakresie udziałów w Spółkach celowych. <p>Dokonane w ramach badania oceny i zapewnienia Zarządu opisane powyżej dostarczyły nam wystarczających i odpowiednich dowodów badania opisanego ryzyka związanego z utratą wartości udziałów.</p>
<p><u>Wycena nieruchomości inwestycyjnych</u></p> <p>W sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2018 roku wykazana wartość nieruchomości inwestycyjnych stanowi 260 657 tys. złotych.</p> <p>Analiza wyceny była kluczowym zagadnieniem badania ze względu na</p>	<p>Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> - krytyczną ocenę prawidłowości wybranych metod wyceny, ich spójności, kompletności i odpowiedniości - weryfikacja operatów szacunkowych pod kątem poprawności przyjętych założeń

<p>wartość salda nieruchomości inwestycyjnych, które jest istotne dla sprawozdania finansowego. Wycena nieruchomości inwestycyjnych jest w dużej mierze oparta na szacunkach Zarządu Spółki, przygotowywanych w oparciu o wyceny niezależnych rzeczoznawców majątkowych.</p> <p>Ujawnienia dotyczące nieruchomości inwestycyjnych zostały zaprezentowane w nocie nr 3 informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego.</p>	<p>oraz metod wyceny</p> <ul style="list-style-type: none"> - analizę planowanych transakcji na nieruchomościach, - omówienie z Zarządem i zrozumienie strategii biznesowych w odniesieniu do tych nieruchomości. <p>Dokonane w ramach badania oceny i zapewnienia Zarządu opisane powyżej dostarczyły nam wystarczających i odpowiednich dowodów badania opisanego ryzyka związanego z wyceną nieruchomości inwestycyjnych.</p>
<p><u>Wycena zapasów (kontrakty budowlane)</u></p> <p>W sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2018 roku wykazana wartość zapasów związanych z produkcją budowlaną – działalnością deweloperską („kontrakty budowlane”) stanowi 641 750 tys. złotych.</p> <p>Analiza wyceny była kluczowym zagadnieniem badania ze względu na wartość salda kontraktów budowlanych, które jest istotne dla sprawozdania finansowego, a prawidłowość wyceny zapasów jest nieodłącznym ryzykiem branżowym Spółki.</p> <p>Wycena kontraktów budowlanych na dzień bilansowy w zakresie ich ostrożnej wyceny, jak również w zakresie ewentualnych odpisów z tytułu utraty wartości wymaga uwzględnienia ich specyfiki i przyjęcia wielu założeń.</p> <p>Ujawnienia dotyczące kontraktów budowlanych zostały zaprezentowane w nocie nr 6 informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego.</p>	<p>Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> - analizę prawidłowości i odpowiedniości zastosowanych metod wyceny, w tym tworzenia odpisów aktualizujących, - zrozumienie i ocenę procedur kontroli wewnętrznej, w tym dotyczących realizowanych inwestycji budowlanych, - weryfikację inwentaryzacji realizowanych inwestycji budowlanych, - potwierdzenie istnienia projektów deweloperskich, - zrozumienie strategii biznesowych Spółki. <p>Dokonane w ramach badania oceny i analizy opisane powyżej dostarczyły nam wystarczających i odpowiednich dowodów badania opisanego ryzyka związanego z wyceną kontraktów budowlanych.</p>

Inne sprawy

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu innej firmy audytorskiej biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 21 marca 2018 roku.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe, Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB 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.

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

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Radzie Nadzorczej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz, że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r. („Sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego Sprawozdania z działalności oraz Raport Roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r. („Raport roczny”) (razem „Inne informacje”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki wraz z wyodrębnioną częścią spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z Innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy Inne informacje nie są istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Innych informacjach, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Spółka w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Sprawozdanie z działalności Spółki uzyskaliśmy przed datą niniejszego sprawozdania z badania, a Raport Roczny będzie dostępny po tej dacie. W przypadku, kiedy stwierdzimy istotne zniekształcenie w Raporcie Rocznym jesteśmy zobowiązani poinformować o tym Radę Nadzorczą Spółki.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości, paragrafem 70 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 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 o informacjach bieżących” – Dz. U. z 2018 r., poz. 757),
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Spółki istotnych zniekształceń.

Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka zawarła informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 Rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz lit. i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Spółki i jej spółek zależnych są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce oraz że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zakazane na mocy art. 5 ust.1 Rozporządzenia UE oraz art.136 Ustawy o biegłych rewidentach. Usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Spółki i jej spółek zależnych w badanym okresie zostały wymienione w nocie 22 Sprawozdania z działalności Spółki.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania sprawozdania finansowego Spółki uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 5 czerwca 2018 roku. Sprawozdanie finansowe Spółki badamy po raz pierwszy.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Jarosław Bochenek.

Działający w imieniu Mazars Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Piękna 18, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 186, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

W imieniu
Mazars Audyt Sp. z o.o. Nr 186
Warszawa, ul. Piękna 18



Jarosław BOCHENEK

Olivier DEGAND

Kluczowy Biegły Rewident
Nr 90086

Partner

Warszawa, dnia 21 marca 2019 roku