

**Skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony
dnia 30 września 2009 r.**

Sporządzone zgodnie z międzynarodowymi
standardami sprawozdawczości finansowej



A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje Ogólne
2. Przyjęte zasady (Polityka) Rachunkowości

B. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. Bilans
2. Rachunek zysków i strat
3. Zmiany w kapitale własnym
4. Przepływy środków pieniężnych

C. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Aktywa trwałe
2. Aktywa obrotowe
3. Zobowiązania
4. Przychody i koszty operacyjne

D. DODATKOWE INFORMACJE

1. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących
2. Opis czynników i zdarzeń w szczególności o nietypowym charakterze mających znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe
3. Objaśnienia dotyczące sezonowości i cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie
4. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych
5. Informacje dotyczące wypłaconej i(lub zadeklarowanej) dywidendy łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.
6. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nie ujętych w tym sprawozdaniu a mogących w znaczny sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta
7. Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego
8. Cele i polityka zarządzania ryzykiem finansowym
9. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego (również przeliczone na EURO)
10. Opis organizacji grupy kapitałowej emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji
11. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności
12. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości realizacji wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych
13. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.
14. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego, odrębnie dla każdej z osób
15. Sprawy sądowe powyżej 10% kapitałów własnych
16. Informacja o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.
17. Informacja o udzieleniu przez Emitenta lub spółkę zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta

18. Inne informacje które są istotne, zdaniem emitenta, do oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian , oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta
19. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału
20. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne lub geograficzne w zależności od tego, który podział jest podziałem podstawowym

E. SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA

1. Bilans
2. Rachunek zysków i strat
3. Zmiany w kapitale własnym
4. Przepływy środków pieniężnych

F. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA

1. Aktywa trwałe
2. Aktywa obrotowe
3. Zobowiązania
4. Przychody i koszty operacyjne

A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

Spółka **J.W. Construction Holding S.A.** ("JWCH") z siedzibą w Ząbkach, przy ul. Radzywińskiej 326, nr REGON 010621332, została po raz pierwszy zarejestrowana jako Towarzystwo Budowlano-Mieszkaniowe Batory Sp. z o.o. 7 marca 1994 r. pod numerem RHB 39782. W dniu 15 stycznia 2001 r. została ona przekształcona w spółkę akcyjną i zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Warszawie pod numerem RHB 63464. W dniu 16 lipca 2001 r. Spółka zmieniła nazwę na obecnie obowiązującą J.W. Construction Holding S.A. i została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000028142

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) jest zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Przedmiotem działalności jest także realizacja produkcji budowlanej projektowej i pomocniczej, obrót nieruchomościami, sprzedaż kruszyw oraz usługi hotelarskie.

Czas trwania Jednostki Dominującej na dzień 30 września 2009 roku jest nieograniczony. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

Podstawowe informacje o Grupie obejmującej jednostkę dominującą oraz spółki zależne od jednostki dominującej objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy i objętych konsolidacją na dzień 30 września 2009 roku prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne:				
Lokum Sp. z o.o.	Polska	99,99%	99,99%	konsolidacja pełna
Interlokum Sp. z o.o.	Polska	99,00%	99,00%	konsolidacja pełna
Project 55 Sp. z o.o.	Polska	99,99%	99,99%	konsolidacja pełna
Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o.	Polska	99,99%	99,99%	konsolidacja pełna
Deweloper Sp. z o.o.	Polska	99,00%	99,00%	konsolidacja pełna
J.W. Construction International Sp. z o.o.	Rosja	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
J.W. Construction S.A.	Polska	99,99%	99,99%	konsolidacja pełna
JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.	Polska	99,99%	99,99%	konsolidacja pełna
JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	Polska	99,95%	99,95%	konsolidacja pełna
JW Projekt Sp. z o.o.	Polska	99,98%	99,98%	konsolidacja pełna
Porta Transport Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Construction Invest Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Ośrodek Wypoczynkowy "Ogoniok" Sp. z o.o. (obecnie Yakor Mouse Sp. z o.o.)	Rosja	70,00%	70,00%	konsolidacja pełna

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy jest:

- ☐ Lokum Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- ☐ Interlokum Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- ☐ Project 55 Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,

- ☐ Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o. – sprzedaż i administrowanie osiedli budownictwa społecznego,
- ☐ J.W. Construction International Sp. z o.o. – działalność w zakresie wykonywania robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków, budownictwo ogólne i inżynieria lądowa, realizacja produkcji budowlanej,
- ☐ Ośrodek Wypoczynkowy "Ogoniok" Sp. z o.o. (obecnie Yakor Mouse Sp. z o.o.)- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- ☐ Deweloper Sp.z o.o. – realizacja produkcji budowlano-montażowej,
- ☐ Construction Invest Sp. z o.o. - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- ☐ Porta Transport Sp. z o.o. – usługi transportowe,
- ☐ J.W. Construction S.A.- realizacja produkcji budowlanej,
- ☐ JW Projekt Sp. z o.o.-usługi projektowe,
- ☐ JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.- produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa
- ☐ JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.- budowa dróg.

Wszystkie Spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność na terytorium Polski, z wyjątkiem spółki zależnej J.W. Construction International Sp. z o.o.i Yakor Mouse Sp. z o.o, które koncentrują swoją działalność w zakresie produkcji budowlanej i deweloperskiej na terytorium Rosji. Czas trwania spółek wchodzących w skład Grupy jest nieograniczony.

Sporządzanie sprawozdania skonsolidowanego

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za lata 2008-2009 zostały sporządzone na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. i zestawione w taki sposób, aby Grupa stanowiła jedną jednostkę. Skonsolidowane sprawozdania finansowe obejmują sprawozdania finansowe jednostki dominującej J.W. Construction Holding S.A. i sprawozdania finansowe kontrolowanych przez jednostkę dominującą spółek zależnych.

Jednostka dominująca dokonała w latach 2008-2009 wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją następujących jednostek podporządkowanych :

W 2008 roku:

- Business Financial Construction Sp. z o.o.– 100%
- J.W. Construction AZS Politechniki Warszawskiej S.A. – 75%
- KSP Polonia Warszawa SSA – 100%
- J.W. Construction 1 Sp.z o.o.-100%
- J.W. Bułgaria Sp. z o.o.-100%

W 2009 roku:

- Business Financial Construction Sp. z o.o.– 100%
- KSP Polonia Warszawa SSA – 100%
- J.W. Bułgaria Sp. z o.o.-100%

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.

Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Grupa Kapitałowa J.W. Construction Holding S.A. zakłada kontynuację działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych. Na dzień bilansowy Grupa Kapitałowa J.W. Construction Holding S.A. nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności. Skonsolidowana sprawozdawczość finansowa jest przygotowywana zgodnie z zasadą kosztu historycznego. Skonsolidowane informacje finansowe nie były wyceniane inną metodą co zapewnia porównywalność sprawozdań finansowych.

Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF

Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. obejmujące jednostkę dominującą i podmioty od niej zależne sporządzone zostały zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

J.W. Construction Holding S.A. przyjął założenie, że istotne znaczenie na sprawozdanie finansowe, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

Ważne oszacowania i założenia.

Oszacowania i osądy poddawane są przez Spółki Grupy Kapitałowej okresowej weryfikacji. Dokonując oszacowań J.W. Construction Holding S.A. przyjmuje następujące założenia dotyczące przyszłości.

- Oszacowanie odpisów aktualizujących dotyczących należności. Kwoty odpisów aktualizujących wartość należności ustalane są przy uwzględnieniu oczekiwanego ryzyka związanego z należnościami oraz dokonanych zabezpieczeń wpływających na skuteczność windykacji. Mimo, że przyjęte założenia opierają się na najlepszej wiedzy, rzeczywiste wyniki mogą różnić się od oczekiwanych.
- Oszacowania związane z ustaleniem aktywów z tytułu podatku odroczonego zgodnie z MSR 12. Z uwagi na dużą zmienność koniunktury, może wystąpić sytuacja, w której rzeczywiste wyniki finansowe i dochody podatkowe mogą różnić się od planowanych.
- Oszacowanie potencjalnych kosztów związanych z toczącymi się przeciwko spółce dominującej postępowaniami skarbowymi i sądowymi. Sporządzając sprawozdanie finansowe, każdorazowo bada się szanse i ryzyka związane z prowadzonymi postępowaniami i stosownie do wyników i rezultatów takich analiz tworzy rezerwy na potencjalne straty. Nie można jednak wykluczyć ryzyka, że sąd lub organ skarbowy wyda wyrok lub decyzję odmienną od przewidywań jednostki i utworzone rezerwy mogą okazać się niewystarczające.
- Jednostka uzyskuje przychody ze świadczonych usług wykonywanych przez Emitenta w oparciu o umowy zadań przez ustalony okres czasu. Usługi wykonywane przez Emitenta są usługami długoterminowymi, okres ich realizacji przekracza 6 miesięcy.

W związku z koniecznością dokonania zmian rachunkowości w zakresie wyceny kontraktów deweloperskich Grupa dokonała przekształcenia wyników za lata poprzednie. Dane za lata poprzednie zostały przekształcone zgodnie z nowymi zasadami, jednak część z informacji została ustalona na podstawie szacunków. Ostateczne przekształcenia Spółka zakończy do 31 grudnia 2009 roku. Zastosowana metoda przekształcenia nie będzie miała wpływu na wyniki za rok 2009 a jedynie na przedstawione w rachunku zysków i strat dane porównywalne i pozycję bilansu „*Niepodzielony wynik z lat poprzednich*”.

Zmiany MSSF

Począwszy od 1 stycznia 2009 roku w związku ze zmianami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) Grupa/Spółka dokonała zmian w przyjętych zasadach rachunkowości w stosunku do:

MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”.

Zmianie uległo nazewnictwo oraz zakres poszczególnych elementów sprawozdania finansowego, tj.:

- Bilans → Sprawozdanie z sytuacji finansowej
- Rachunek zysków i strat → Sprawozdanie z całkowitych dochodów (obejmuje rachunek zysków i strat oraz inne dochody stanowiące dotychczas pozycję przychodów i kosztów w pozostałych kapitałach)
- Zestawienie zmian w kapitale własnym → Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (obejmuje tylko zmiany powstałe w wyniku transakcji z akcjonariuszami jako właścicielami)
- Rachunek przepływów pieniężnych → Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”

Zmiana w Standardzie odnosi się do podejścia księgowego dla kosztów finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składnika aktywów, który wymaga znaczącego okresu czasu niezbędnego do przygotowania go do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży. W ramach tej zmiany usunięto możliwość natychmiastowego rozpoznania tych kosztów w rachunku zysków i strat okresu, w którym je poniesiono. Zgodnie z nowym wymogiem Standardu koszty te powinny być kapitalizowane.

Zarząd przewiduje, że wprowadzenie zmian do powyższego standardu będzie miało wpływ na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości, ponieważ Spółka stosuje obecnie podejście wzorcowe, zgodne z MSR 23.

KIMSF 15 Umowy na budowę nieruchomości

Interpretacja ta zawiera ogólne wytyczne jak należy dokonać oceny umowy o usługi budowlane, aby określić, czy jej skutki powinny być prezentowane w sprawozdaniu finansowym zgodnie z MSR 11 Umowy o usługę budowlaną czy MSR 18 Przychody. Ponadto, KIMSF 15 wskazuje, w którym momencie należy rozpoznać przychód z tytułu wykonania usługi budowlanej.

W dniu 3 lipca 2008 roku została opublikowana przygotowana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Sprawozdań Finansowych (KIMSF) interpretacja (IFRIC-15) dotycząca momentu rozpoznawania przychodów w przypadku sprzedaży nieruchomości, która ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się po dniu 1 stycznia 2009 roku lub później. Interpretacja (IFRIC 15) zmieniła ujęcie przychodów ze sprzedaży nieruchomości. Dotychczas przychody ze sprzedaży nieruchomości w Grupie ujmowane były wg MSR 11 "Umowy o usługę budowlaną", przed przeniesieniem ich własności na nabywającego. Od 1 stycznia 2009 roku zgodnie z tą interpretacją, przychody ze sprzedaży oraz koszty sprzedaży są rozpoznawalne dopiero w momencie przekazania nieruchomości (mieszkań, lokali użytkowych) kupującemu zgodnie z umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego, wg MSR 18 " Przychody". Zmiana w sposób retrospektywny spowoduje późniejsze ujmowanie przychodów i kosztów na danym projekcie deweloperskim nie powoduje jednak zmniejszenia jego zyskowności.

W związku z powyższym Spółka dokonała zmiany zasad rachunkowości dotyczących wyceny kontraktów deweloperskich począwszy od 1 stycznia 2009 roku. Jednocześnie dokonała szacunkowego przekształcenia danych za lata poprzednie tak jakby metoda była stosowana od zawsze.

Wpływ zmian zasad rachunkowości na poszczególne pozycje bilansu i rachunku zysków i strat w sprawozdaniu skonsolidowanym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2008 roku

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	MSR 11	korekta	MSR 18
okres	za okres 01-01-2008 do 31-12-2008	za okres 01-01-2008 do 31-12-2008	
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	721 353 213,60	14 884 410,76	736 237 624,36
Przychody netto ze sprzedaży produktów	705 537 959,50	14 884 410,76	720 422 370,26
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	15 815 254,10	0,00	15 815 254,10
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	509 799 801,21	35 846 123,84	545 645 925,04
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	491 189 641,96	35 846 123,84	527 035 765,79
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	18 610 159,25	0,00	18 610 159,25
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	211 553 412,39	-20 961 713,07	190 591 699,32
Koszty sprzedaży	27 436 607,91	-2 629 072,89	24 807 535,02
Koszty ogólnego zarządu	28 794 211,49	0,00	28 794 211,49
Zysk (strata) ze sprzedaży	155 322 592,99	-18 332 640,18	136 989 952,81
Pozostałe przychody operacyjne	8 510 328,50	0,00	8 510 328,50
Pozostałe koszty operacyjne	22 704 106,79	0,00	22 704 106,79
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	141 128 814,69	-18 332 640,18	122 796 174,51
Przychody finansowe	13 871 362,24	0,00	13 871 362,24
Koszty finansowe	29 695 004,51	0,00	29 695 004,51
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	125 305 172,42	-18 332 640,18	106 972 532,24
Zysk (strata) brutto	125 305 172,42	-18 332 640,18	106 972 532,24
Podatek dochodowy	10 453 043,67	0,00	10 453 043,67
Podatek odroczony	13 970 159,92	-1 617 364,51	12 352 795,41
Zysk (strata) netto	100 881 968,83	-16 715 275,67	84 166 693,16

Bilans skonsolidowany	MSR 11						MSR 18
AKTYWA	31-12-2008	wynik bo	należności niezafakturowane	podatek odroczony, pozostałe	koszty sprzedaży	wynik 2008	
AKTYWA TRWAŁE	472 360 719,67	-	-	-	-	-	472 360 719,67
AKTYWA OBROTOWE	1 229 095 110,96	769 773 430,34	-660 818 188,39	0,00	3 808 283,47	-35 846 123,84	1 306 012 512,55
Kontrakty budowlane	1 054 142 931,82	769 773 430,34	-660 818 188,39			-35 846 123,84	1 127 252 049,94
Rozliczenia międzyokresowe	13 160 484,76	0,00	0,00		3 808 283,47		16 968 768,23
A k t y w a r a z e m	1 701 455 830,63	769 773 430,34	-660 818 188,39	0,00	3 808 283,47	-35 846 123,84	1 778 373 232,22
PASYWA							
KAPITAŁ WŁASNY	655 322 513,12	-387 732 839,39	0,00	75 286 603,98	3 808 283,47	-20 961 713,07	325 722 848,11
Niepodzielony wynik finansowy	-1 049 421,43	-387 732 839,39	0,00	73 669 239,48	1 179 210,58	0,00	-313 933 810,75
Zysk/ strata netto	100 881 968,82		0,00	1 617 364,50	2 629 072,89	-20 961 713,07	84 166 693,14
ZOBOWIĄZANIA	1 046 133 317,51	1 157 506 269,73	-660 818 188,39	-75 286 603,99	0,00	-14 884 410,76	1 452 650 384,10
Zobowiązania długoterminowe	358 310 909,83	0,00	0,00	-75 023 256,34	0,00	0,00	283 287 653,49
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	93 352 101,83		0,00	-75 023 256,34	0,00		18 328 845,49
Zobowiązania krótkoterminowe	687 822 407,68	1 157 506 269,73	-660 818 188,39	-263 347,65	0,00	-14 884 410,76	1 169 362 730,61
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	140 414 874,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	140 414 874,10
Kontrakty budowlane	104 237 341,64	1 157 506 269,73	-660 818 188,39	-263 347,65		-14 884 410,76	585 777 664,57
P a s y w a r a z e m	1 701 455 830,63	769 773 430,34	-660 818 188,39	-0,01	3 808 283,47	-35 846 123,84	1 778 373 232,21

Prezentowane dane mogą ulec zmianie, w związku z zastosowaniem szacunków przy ich ustalaniu. Zmiana będzie dotyczyła danych prezentowanych w roku 2008 i latach poprzednich. Szacunki dotyczą ilości lokali, nie dotyczą wartości przychodów i kosztów na poszczególnych lokalach.

Polityka rachunkowości

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne obejmują takie prawa majątkowe, jak: koncesje, patenty, licencje, znaki towarowe, prawa autorskie, know-how i oprogramowanie komputerowe. Składniki wartości niematerialnych są możliwym do zidentyfikowania niepieniężnym składnikiem aktywów. Składniki wartości niematerialnych i prawnych są rozpoznawane, jeżeli występuje:

- możliwość ich zidentyfikowania,
- kontrola, w wyniku której jednostka jest uprawniona do uzyskiwania przyszłych korzyści ekonomicznych powstających za sprawą danego środka i jest w stanie ograniczyć dostęp do tych korzyści osobom trzecim,
- spowodują przyszłe korzyści ekonomiczne, które mogą występować w postaci przychodów ze sprzedaży bądź w oszczędności kosztów spółki,
- możliwość wiarygodnego ustalenia ceny nabycia lub kosztu wytworzenia danego składnika.

Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane wg metody liniowej w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania (wartość firmy) nie są amortyzowane, tylko zgodnie z MSR 36 podlegają corocznym testom na utratę wartości.

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują zasoby kontrolowane przez jednostkę (stanowiące jej własność), powstałe w wyniku zdarzeń z przeszłości, z których według oczekiwań jednostka osiągnie korzyści ekonomiczne i które są utrzymywane przez jednostkę gospodarczą w celu wykorzystania ich w procesie produkcyjnym lub w dostawach towarów i świadczenia usług, w celu oddania ich do używania innym podmiotom na podstawie umowy najmu lub w celach administracyjnych oraz, którym towarzyszy oczekiwanie, iż będą wykorzystywane przez czas dłuższy niż rok. Pozycje rzeczowych aktywów trwałych spółka ujmuje jako składniki aktywów, gdy są zdadne do użytku, kompletne oraz jeżeli można wiarygodnie wycenić ich koszt (cena nabycia lub koszt wytworzenia).

Rzeczowe aktywa trwałe wyceniane są wg cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych następuje wg metody liniowej w okresie ekonomicznej użyteczności poszczególnych składników, i tak:

- Budynki i budowle: stawki amortyzacyjne od 2% – 4,5%
- Maszyny i urządzenia: 6% - 30%
- Środki transportu: 12,5% - 20%

Późniejsze nakłady odnoszące się do pozycji rzeczowych aktywów trwałych powiększają wartość bilansową składnika aktywów, o ile, jest prawdopodobne, że jednostka gospodarcza uzyska przyszłe korzyści ekonomiczne, które przewyższają korzyści możliwe do osiągnięcia w ramach pierwotnie oszacowanego poziomu wyników działalności uzyskiwanych z już posiadanych aktywów. Koszty bieżącej eksploatacji i napraw obciążają koszty okresu.

Środki trwałe niskocenne o wartości poniżej 3.500,00 zł amortyzuje się jednorazowo pod datą zakupu. W przypadku środków trwałych, które trwale utraciły przydatność gospodarczą dokonuje się nieplanowych odpisów amortyzacyjnych w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Spółka dokonała weryfikacji wartości posiadanych środków trwałych. Wykazywane w sprawozdaniu środki trwałe nie odbiegają wartością od ich zakładanego kosztu.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych

W przypadku wystąpienia przesłanek wskazujących na możliwość utraty wartości posiadanych składników rzeczowego majątku trwałego i wartości niematerialnych i prawnych, przeprowadzany jest test na utratę wartości a ustalone kwoty odpisów aktualizujących obniżają wartość bilansową aktywów, którego dotyczą i odnoszone są w ciężar rachunku zysków i strat.

Odpisy aktualizujące wartość aktywów wcześniej przeszacowanych, korygują kapitał z aktualizacji wyceny do wysokości kwot ujętych w kapitale, a poniżej ceny nabycia odnoszone są w rachunek zysków i strat. Wysokość odpisów aktualizujących ustala się jako nadwyżkę wartości bilansowej tych składników nad ich wartością odzyskiwaną. Wartość odzyskiwana stanowi wyższą z następujących wartości: ceny sprzedaży netto lub wartości użytkowej. Wartości dokonanych odpisów aktualizujących ulegają odwróceniu w przypadku, gdy ustąpią przyczyny uzasadniające ich utworzenie. Skutki odwrócenia odpisów aktualizujących odnoszone są w rachunek zysków i strat za wyjątkiem wartości, które wcześniej obniżyły kapitał z aktualizacji wyceny i następnie korygują ten kapitał do wysokości dokonanych jego obniżzeń.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość inwestycyjna to nieruchomość (grunt, budynek lub część budynku, lub też oba te elementy), którą właściciel traktuje jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost wartości. Nieruchomość taka nie jest wykorzystywana przy produkcji, dostawach towarów, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych ani też, nie jest przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki. Do nieruchomości inwestycyjnej zaliczane są w szczególności: grunty utrzymywane ze względu na długoterminowy wzrost jego wartości; grunt, którego przyszłe użytkowanie pozostaje aktualnie nieokreślone. Początkowo nieruchomość inwestycyjna wyceniana jest według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji.

Na dzień bilansowy nieruchomość inwestycyjna wyceniana jest według modelu ceny nabycia, czyli według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne i odpisy aktualizujące z tytułu utraty ich wartości.

Leasing

Leasing jest umową, na mocy, której leasingodawca przekazuje leasingobiorcy w zamian za określoną opłatę lub serię opłat prawo do użytkowania danego składnika aktywów przez oznaczony okres. Umowy leasingowe klasyfikowane są przez spółkę do leasingu operacyjnego i leasingu finansowego. Leasing uznawany jest za finansowy wtedy, gdy zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z posiadania składnika aktywów przenoszone są na spółkę. Początkowe ujęcie leasingu finansowego następuje w dniu rozpoczęcia okresu leasingu rozumianego jako dzień, od którego spółce przysługuje prawo do korzystania z przedmiotu leasingu. Na dzień rozpoczęcia okresu leasingu, leasing finansowy w bilansie spółki wykazywany jest jako składnik aktywów i zobowiązanie:

- w kwocie równej wartości rynkowej przedmiotu leasingu,
- w wysokości bieżącej (zdyskontowanej) wartości opłat leasingowych, zależnie od tego, która kwota jest niższa.

Opłaty z tytułu umowy leasingu dzielą się na koszty finansowe (prezentowane w rachunku wyników danego okresu) oraz raty spłaty kapitału, zmniejszające zobowiązanie z tytułu przejęcia składnika w leasing. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w rachunku zysków i strat.. Wykazane w bilansie przedmioty leasingu podlegają umorzeniu i amortyzacji według takich samych zasad, co inne nabyte składniki majątkowe podobnego rodzaju. Jeżeli po zakończeniu leasingu spółka nie zamierza nabyć tytułu własności przedmiotu leasingu okres amortyzacji równy jest okresowi trwania leasingu.

Leasing, który nie spełnia kryteriów leasingu finansowego klasyfikowany jest do leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego są ujmowane przez spółkę jako koszty w rachunku zysków i strat w sposób równomierny przez okres trwania leasingu.

Zapasy

Zapasy, na które składają się materiały, produkcja w toku, wyroby gotowe, towary i zaliczki na dostawy rozumiane są jako aktywa, które:

- stanowią materiały lub surowce przeznaczone do zużycia w procesie produkcji lub świadczenia usług,
- są w trakcie produkcji przeznaczonej do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej,
- są przeznaczone do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej.

Wyroby gotowe są to składniki zakończonych projektów (osiedla domów, osiedla wielorodzinne) takie jak: mieszkania, lokale użytkowe, piwnice, garaże, miejsca garażowe, miejsca parkingowe. Pozycja zawiera inne wyroby gotowe wykorzystywane w procesie produkcyjnym spółki. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia - zawierającego koszty bezpośrednio i uzasadnioną część kosztów pośrednich oraz koszty finansowania zewnętrznego poniesionych do dnia zakończenia produkcji) lub możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Jeżeli cena nabycia lub koszt wytworzenia jest wyższa niż przewidywana cena sprzedaży, jednostka dokonuje odpisu aktualizującego, który koryguje koszt własny sprzedaży.

Produkcja w toku stanowi poniesione nakłady związane z realizacją osiedli mieszkaniowych i koszty związane z produkcją pomocniczą. Produkcja pomocnicza wyceniana jest według kosztów wytworzenia. Produkcja związana z realizacją osiedli wyceniana jest na podstawie MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną” oraz zasad opisanych w pkt. „Kontrakty długoterminowe dotyczące usług deweloperskich”.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego są to odsetki, różnice kursowe, oraz inne koszty finansowe, poniesione przez jednostkę w związku z pożyczaniem środków pieniężnych. Spółka aktywuje koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przypisać nabyciu (gruntów i usług budowlanych), budowie lub wytworzeniu składnika aktywów, jako część ceny nabycia, wytworzenia tego składnika. Koszty te są aktywowane do dnia zakończenia produkcji, budowy. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty okresu, w którym zostały poniesione, niezależnie od sposobu wykorzystania kredytu lub pożyczki.

Należności krótkoterminowe i długoterminowe

Należności spółki są wykazywane w sprawozdaniu finansowym w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizacji. Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość. Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

Kaucje gwarancyjne

Kaucje gwarancyjne, stanowiące część należności zatrzymywane przez odbiorców usług na podstawie ustaleń umownych, jako zabezpieczenie w okresie gwarancji i rękojmi, wykazywane są w aktywach Spółki.

Kaucje gwarancyjne, które stanowią zabezpieczenie roszczeń Spółki wobec podwykonawców wykazywane są w pasywach jako zobowiązania. Kaucje są wyceniane na dzień bilansowy według skorygowanej ceny nabycia przy wykorzystaniu efektywnej stopy dyskontowej.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminu ich zapadalności, wyceniane są według wartości nominalnej.

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Spółka dokonuje aktywowania nakładów w czynnych rozliczeniach międzyokresowych, jeżeli jest prawdopodobne, że poniesione koszty dotyczą więcej niż jednego okresu sprawozdawczego oraz mając na uwadze zasady istotności i ostrożności. Najbardziej istotnym kryterium, aby koszty można było rozliczać w czasie, jest spełnienie wymogu zaliczenia ich do aktywów jednostki, czyli do zasobów o wiarygodnie ustalonej wartości, powstałych w wyniku przeszłych zdarzeń, które spowodują w przyszłości wpływ do jednostki korzyści ekonomicznych.

Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy mają charakter zobowiązań, których kwota lub termin zapłaty nie są znane. Rezerwy w spółce tworzone są, gdy spełnione są łącznie następujące warunki:

- na spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych,
- prawdopodobne jest, że spełnienie obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne,
- można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego obowiązku.

Rezerwy na zobowiązania w J.W. Construction Holding S.A. stanowią :

- rezerwę na naprawy gwarancyjne, która ujmowana jest w wysokości kwot z okresów przeszłych dotyczących kosztów napraw gwarancyjnych,
- rezerwę na niewykorzystane urlopy pracowników, która tworzona w oparciu o wykaz niewykorzystanych dni urlopów poszczególnych pracowników, na dany dzień, oraz ich dzienne wynagrodzenie brutto, powiększone o składki ZUS Pracodawcy,
- rezerwę na odprawy emerytalne,
- rezerwę na odroczony podatek dochodowy.

Kontrakty długoterminowe dotyczące usług deweloperskich

Podstawową działalnością Grupy Emitenta jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Cechą charakterystyczną kontraktów deweloperskich jest budowa mieszkań, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przenoszenie prawa własności na nabywcę mieszkania. Proces realizacji takich kontraktów przekracza okres 12 miesięcy. Zaliczki wpłacone przez nabywców z tytułu podpisanych umów ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów. Koszty według rodzaju poniesione w danym okresie ujmowane są w zapasach w pozycji produkcja w toku. Od 1 stycznia 2009 roku Grupa rozpoznaje przychody i koszty dotyczące kontraktów deweloperskich zgodnie z Interpretacją KIMSF 15 „Umowy o budowę nieruchomości”, opublikowaną w lipcu 2008 roku. Interpretacja ta dotyczy momentu rozpoznania, ujęcia przychodów w odniesieniu do sprzedaży nieruchomości i ma zastosowanie do sprawozdań finansowych za sporządzanych za okresy od 1 stycznia 2009 roku.

Do dnia 31 grudnia 2008 roku Grupa rozpoznawała przychody z usług deweloperskich metodą procentowego zaawansowania przychodów i kosztów zgodnie z MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną”. Stopień zaawansowania poszczególnych projektów ustalany był za każdy okres rozrachunkowy w oparciu o analizę procentowego zaawansowania realizacji budżetu kosztów budowy oraz budżetu sprzedaży. Realizacja kosztów budowy określana była na podstawie analizy wartości wykonanych robót w stosunku do planowanych kosztów. Stopień zaawansowania przychodów ze sprzedaży ustalany był poprzez porównanie wartości przychodów wynikających z podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży z przewidywanymi całkowitymi przychodami w oparciu o budżet przychodów ze sprzedaży.

Począwszy od 2009 roku Grupa rozpoznaje przychody z kontraktów deweloperskich - sprzedaży nieruchomości (mieszkań i lokali użytkowych) w momencie przekazania kupującemu kontroli i znaczącego ryzyka z tytułu własności. Przeniesienie kontroli i znaczącego ryzyka z tytułu własności mieszkania czy lokalu użytkowego następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego.

Grupa wykorzystując interpretację IFRIC 15 rozpoznaje przychody ze sprzedaży nieruchomości po spełnienia następujących warunków:

- uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków;
- wpłata 100% wartości mieszkania, garażu, itd.,
- odbiór lokalu protokołem przekazania.

Kontrakty długoterminowe dotyczące usług budowlanych.

Do rozliczeń i ujmowania usług budowlanych Grupa Emitenta będąc wykonawcą usług budowlanych stosuje przepisy wynikające z MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną”.

a) Metoda zerowa

Metoda zerowa jest stosowana w przypadku, gdy nie jest możliwe w sposób wiarygodny ustalenie stopnia zaawansowania nie zakończonej usługi budowlanej. Przychody z tytułu nie zakończonej usługi budowlanej, wg tej metody, ustala się na koniec miesiąca w wysokości poniesionych w tym okresie kosztów, nie wyższych jednak od kosztów, których pokrycie w przyszłości przez zamawiającego jest prawdopodobne. W sytuacji, gdy zafakturowane przychody są wyższe od poniesionych kosztów dokonuje się wyksięgowania odpowiedniej części przychodów na rozliczenia międzyokresowe przychodów.

b) Metoda procentowa

Metoda procentowa jest używana, gdy występuje możliwość w wiarygodny sposób ustalenia stopnia zaawansowania nie zakończonej usługi. Przychody z tytułu nie zakończonej umowy budowlanej wykazywane są współmiernie do kosztów poniesionych na określony moment jej realizacji. Przychody, koszty i zyski wykazuje się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania realizacji robót.

Dokonując określenia stopnia zaawansowania realizacji umowy budowlanej Grupa stosuje taką metodę, która pozwoli jej w sposób wiarygodny, na określony termin, ustalić stan wykonania prac. Metody te mogą, w zależności od charakteru umowy, obejmować:

- ustalenie proporcji kosztów umowy poniesionych z tytułu prac wykonanych do danego momentu w stosunku do szacunkowych łącznych kosztów umowy,
- pomiary wykonanych prac,
- porównanie fizycznie wykonanych części prac z pracami wynikającymi z umowy.

Określając stopień zaawansowania usługi budowlanej, na podstawie kosztów umowy poniesionych do danego momentu, w kosztach tych prac uwzględnia się tylko te wydatki wynikające z umowy, które odzwierciedlają stan wykonania prac.

Kredyty bankowe i pożyczki

Kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według ceny nabycia odpowiadającej wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonych o koszty związane z ich uzyskaniem.

Kredyty i pożyczki w następnych okresach, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia, przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Wszystkie skutki dotyczące skorygowanej ceny nabycia oraz skutki usunięcia zobowiązania z bilansu lub stwierdzenia utraty jego wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Odroczony podatek dochodowy

Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się z uwzględnieniem występujących różnic przejściowych między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości od podstawy opodatkowania.

Rezerwa na podatek odroczony tworzona jest w odniesieniu do dodatnich różnic przejściowych w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia przy zachowaniu zasady ostrożności. Wartość bilansową składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku poddaje się weryfikacji na każdy dzień bilansowy o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku. Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczony wycenia się z zastosowaniem stawek podatkowych, które będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatku obowiązujące na dzień bilansowy.

Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży i działalność w trakcie zaniechania

Aktywa trwale dostępne do sprzedaży i działalność zaniechana stanowią zakwalifikowane do tej kategorii aktywa lub ich grupy i ujmowane są w sprawozdaniu finansowym w kwocie niższej od ich wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

Warunkiem zaliczenia aktywów do tej grupy stanowi aktywne poszukiwanie nabywcy oraz wysokie prawdopodobieństwo zbycia tych aktywów w ciągu jednego roku od daty ich zakwalifikowania a także dostępność tych aktywów do natychmiastowej sprzedaży.

Zobowiązania

Zobowiązania spółki są to wynikające z przyszłych zdarzeń obowiązki wykonania świadczeń o wiarygodnie określonej wartości, które spowodują wykorzystanie już posiadanych lub przyszłych aktywów jednostki.

Ze względu na cechy charakteryzujące zobowiązania można podzielić na:

- zobowiązania krótkoterminowe,
- zobowiązania długoterminowe,
- zobowiązania finansowe,
- zobowiązania warunkowe.

Zobowiązania krótkoterminowe to komplet zobowiązań z tytułu dostaw i usług, a także całość lub ta część pozostałych zobowiązań, która stała się wymagalna w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Zobowiązania długoterminowe jest to część zobowiązań z innych tytułów niż dostaw i usług, które stają się wymagalne w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Zobowiązania finansowe stanowią zobowiązanie spółki do wydania aktywów finansowych albo do wymiany instrumentu finansowego z inną jednostką na niekorzystnych warunkach.

Zobowiązania warunkowe to obowiązki wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń. Zobowiązania te są ujawniane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach.

Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Przychody

Przychody Grupa Emitenta ujmuje w takiej wartości w jakie jest prawdopodobne, że powstaną korzyści ekonomiczne związane z transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wiarygodnie wycenić. Przychody ujmowane są wg zasady memoriałowej, niezależnie od daty otrzymania płatności.

Przychody ze sprzedaży usług deweloperskich - mieszkań ujmowane są w sposób opisany w pkt. „Kontrakty długoterminowe dotyczące usług deweloperskich”

Przychody ze sprzedaży usług budowlanych są ujmowane w okresie, w którym świadczone usługi, w oparciu o stopień zaawansowania konkretnej transakcji, określony na podstawie stosunku faktycznie wykonanych prac do całości usług do wykonania.

Pozostałe przychody, koszty, zyski i straty

Pozostałe przychody i koszty operacyjne są to przychody i koszty nie związane bezpośrednio z działalnością operacyjną.

Przychody i koszty finansowe zawierają między innymi: odsetki związane z udzielonymi i wykorzystanymi kredytami i pożyczkami, uzyskane i zapłacone odsetki za zwłokę, różnice kursowe, prowizje zapłacone i otrzymane, zyski i straty związane ze sprzedażą papierów wartościowych, rozwiązane i tworzone rezerwy w ciężar kosztów finansowych.

Zyski i straty nadzwyczajne przedstawiają skutki finansowe zdarzeń powstających niepowtarzalnie poza główną działalnością spółki.

Podatki

Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach następnych oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

B. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. BILANS

AKTYWA	Nota	30-09-2009	31-12-2008
AKTYWA TRWAŁE		424 076 435,29	472 360 719,67
Wartości niematerialne	1	10 152 388,59	11 235 023,52
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	1	12 390 453,72	12 390 453,72
Rzeczowe aktywa trwałe	2	356 469 538,68	354 679 921,88
Nieruchomości inwestycyjne	3	12 412 618,75	12 352 400,98
Inne aktywa finansowe	4	4 903 442,45	45 110 846,59
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		13 747 637,29	23 073 972,76
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	14 000 355,82	13 518 100,22
AKTYWA OBROTOWE		1 177 092 530,92	1 306 012 512,55
Zapasy	6	44 246 699,95	42 865 904,64
Kontrakty budowlane	7	990 510 967,97	1 127 252 049,94
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	55 955 788,43	79 508 469,09
Inne aktywa finansowe	9	44 464 529,32	2 731 543,80
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	20 171 589,79	36 685 776,84
Rozliczenia międzyokresowe		21 742 955,46	16 968 768,23
Aktywa razem		1 601 168 966,21	1 778 373 232,21
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		393 126 129,64	325 722 848,11*
Kapitał podstawowy		10 939 656,00	10 939 656,00
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 471 818,19	7 471 818,19
Udziały (akcje) własne		-4 429 867,11	-2 476 626,31
Pozostałe kapitały	12	641 940 709,20	539 555 117,84
Niepodzielony wynik finansowy		-332 154 616,36	-313 933 810,75
Zysk/ strata netto		69 358 429,72	84 166 693,15
ZOBOWIĄZANIA		1 208 042 836,56	1 452 650 384,10
Zobowiązania długoterminowe		309 804 352,80	283 287 653,49
Kredyty i pożyczki	11	203 523 484,07	168 305 639,77
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		14 189 873,55	18 328 845,49
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		373 000,00	436 924,50
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	15	12 971 116,94	13 368 786,83
Inne zobowiązania	13	78 746 878,24	82 847 456,89
Zobowiązania krótkoterminowe		898 238 483,75	1 169 362 730,60
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	14	110 251 870,69	140 414 874,10
Kontrakty budowlane	7	412 465 034,54	585 777 664,57
Kredyty i pożyczki	11	208 876 231,04	269 178 721,05
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	15	23 544 668,61	25 741 602,20
Inne zobowiązania	14	143 100 678,88	148 249 868,69
Pasywa razem		1 601 168 966,20	1 778 373 232,21

*dane porównywalne zostały ustalone na podstawie szacunków, szczegółowe rozliczenie nastąpi do końca 2009 roku

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

		za okres 01-01-2009 do 30-09-2009	za okres 01-01-2008 do 30-09-2008	za okres 01-07-2009 do 30-09-2009	za okres 01-07-2008 do 30-09-2008
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	16	491 078 941,35	511 610 353,54	159 926 307,25	175 218 189,01
Przychody netto ze sprzedaży produktów		486 023 557,76	490 144 210,05	157 550 640,49	166 312 646,94
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		5 055 383,59	21 466 143,49	2 375 666,76	8 905 542,07
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	360 340 674,49	385 980 786,53	118 417 682,65	129 309 799,21
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		355 286 944,63	362 714 791,72	113 951 376,13	119 083 886,96
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		5 053 729,86	23 265 994,81	4 466 306,52	10 225 912,25
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		130 738 266,86	125 629 567,01	41 508 624,60	45 908 389,80
Koszty sprzedaży	17	12 737 302,18	21 534 196,97	4 322 974,57	7 413 324,86
Koszty ogólnego zarządu	17	17 930 586,33	21 786 597,65	5 692 373,13	6 890 650,18
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży		100 070 378,35	82 308 772,38	31 493 276,90	31 604 414,76
Pozostałe przychody operacyjne		5 083 976,97	6 116 166,52	1 019 856,64	1 496 227,17
Pozostałe koszty operacyjne		4 400 029,24	6 635 408,92	822 314,61	1 466 376,25
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		100 754 326,08	81 789 529,98	31 690 818,93	31 634 265,69
Przychody finansowe		3 736 844,60	9 933 065,46	-1 050 571,66	4 702 909,56
Koszty finansowe		20 557 428,93	22 419 423,64	4 519 398,59	8 008 598,05
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		83 933 741,75	69 303 171,80	26 120 848,68	28 328 577,20
Zysk (strata) brutto		83 933 741,75	69 303 171,80	26 120 848,68	28 328 577,20
Podatek dochodowy		14 575 312,03	14 766 954,88	6 119 430,34	8 809 072,20
Zysk (strata) netto		69 358 429,72	54 536 216,92	20 001 418,34	19 519 505,00

Inne całkowite dochody:	-1 907,38	4 576 459,18
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	10 704,61	-5 186,64
Zysk/strata z przejęcia spółek	0,00	167 414,63
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych	0,00	4 414 231,19
Inne całkowite dochody	-12 611,99	0,00
Całkowity dochód	69 356 522,34	59 112 676,10

*dane porównywalne zostały ustalone na podstawie szacunków, szczegółowe rozliczenie nastąpi do końca 2009 roku

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	za okres 01-01-2009 do 30-09-2009	za okres 01-01-2008 do 30-09-2008	za okres 01-07-2009 do 30-09-2009	za okres 01-07-2008 do 30-09-2008
Zyski				
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych	69 358 429,72	54 536 216,92	20 001 418,34	19 519 505,00
Liczba akcji				
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*	54 698 280,00	54 698 280,00	54 698 280,00	54 698 280,00
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję	54 698 280,00	54 698 280,00	54 698 280,00	54 698 280,00
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)	1,27	1,00	0,37	0,36
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)	1,27	1,00	0,37	0,36

3. ZMIANY W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2008	10 939 656,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	533 909 791,85	5 731 587,19	-86 261,20	-313 933 810,75	84 166 693,15	325 722 848,11
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2009	10 939 656,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	533 909 791,85	5 731 587,19	-86 261,20	-313 933 810,75	84 166 693,15	325 722 848,11
Dopłata do kapitału	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych		-1 953 240,80							
Wyplata dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8 984,20	1 720,41	0,00	10 704,61
Zysk/ strata z przejęcia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-12 611,99	0,00	-12 611,99
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	10 939 656,00	-4 429 867,11	7 471 818,19	533 909 791,85	5 731 587,19	-77 277,00	-313 944 702,33	84 166 693,15	323 767 699,93
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	69 358 429,72	69 358 429,72
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	10 939 656,00	-4 429 867,11	7 471 818,19	533 909 791,85	5 731 587,19	-77 277,00	-313 944 702,33	153 525 122,87	393 126 129,65
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	102 376 607,16	0,00	0,00	-18 209 914,02	-84 166 693,15	-0,01
Stan na 30 września 2009	10 939 656,00	-4 429 867,11	7 471 818,19	636 286 399,00	5 731 587,19	-77 277,00	-332 154 616,35	69 358 429,72	393 126 129,64

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitała zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2007	10 939 656,00	0,00	0,00	377 696 720,04	5 576 255,17	-3 822,19	7 195 257,85	148 104 239,39	549 508 306,25
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2008	10 939 656,00	0,00	0,00	377 696 720,04	5 576 255,17	-3 822,19	7 195 257,85	148 104 239,39	549 508 306,25
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	-2 476 626,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2 476 626,31
Wypłata dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	7 471 818,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 471 818,19
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-82 439,01	0,00	0,00	-82 439,01
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00	0,00	71 992,35	155 332,02	0,00	0,00	0,00	227 324,37
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200 061,50	0,00	200 061,50
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-312 884 389,32	0,00	-312 884 389,32
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,01	0,00	-0,01
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	71 992,35	155 332,02	-82 439,01	-312 684 327,83	0,00	-307 544 250,59
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84 166 693,15	84 166 693,15
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	71 992,35	155 332,02	-82 439,01	-312 684 327,83	84 166 693,15	-223 377 557,45
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	156 141 079,46	0,00	0,00	-8 444 740,77	-148 104 239,39	-407 900,69
Stan na 31 grudnia 2008	10 939 656,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	533 909 791,85	5 731 587,19	-86 261,20	-313 933 810,75	84 166 693,15	325 722 848,11

*dane porównywalne zostały ustalone na podstawie szacunków, szczegółowe rozliczenie nastąpi do końca 2009 roku

4. PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	01-01-2009 do 30-09-2009	01-01-2008 do 30-09-2008
Zysk (strata) netto	69 358 429,72	54 536 216,92
Korekta o pozycję	26 907 503,62	16 573 918,48
Amortyzacja	10 870 500,51	13 175 053,96
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	-390 979,14	0,00
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	570 987,09	0,00
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej - udziały	374 999,00	0,00
Odsetki i dywidendy	18 251 011,28	-2 985 383,50
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-2 249 226,69	5 299 610,56
Inne korekty	-519 788,43	1 084 637,46
Zmiana stanu kapitału obrotowego	-34 193 508,18	-170 440 484,98
Zmiana stanu zapasów	7 833 069,55	-7 718 407,19
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	-36 631 765,83	-164 386 236,77
Zmiana stanu należności	23 070 425,07	-9 378 428,03
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-28 465 236,96	11 042 587,00
	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	62 072 425,16	-99 330 349,59
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	4 641 665,29	821 035,04
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-7 988 630,23	-5 036 670,69
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	0,00
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	-176 000 000,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	236 000 000,00
Pożyczki udzielone	0,00	-33 264 384,28
Splata pożyczek	0,00	0,00
Inne nabycia aktywów finansowych	-100 000,00	0,00
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Dywidendy otrzymane	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	0,00	0,00
Zbycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych:	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3 446 964,94	22 519 980,07
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	0,00	0,00
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	-1 953 240,80	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	395 380 572,42	358 892 427,59
Splaty kredytów i pożyczek	-423 320 597,24	-307 012 522,37
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	313 800 000,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-71 000 000,00	-310 225 593,70
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-9 303 080,11	-12 658 198,67
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-30 643 301,56	-24 144 777,52
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	113 975 257,76	12 000 000,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	-48 275 257,76	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-75 139 647,29	30 651 335,33
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-16 514 187,07	-46 159 034,19
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	36 685 776,84	75 331 769,20
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	20 171 589,79	29 172 735,01

*dane porównywalne zostały ustalone na podstawie szacunków, szczegółowe rozliczenie nastąpi do końca 2009 roku

C. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30-09-2009	31-12-2008
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy z konsolidacji	3 047 895,06	3 047 895,06
c) inne wartości niematerialne	7 104 493,53	8 187 128,46
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	10 152 388,59	11 235 023,52

WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	30-09-2009	31-12-2008
a) wartość firmy-jednostki zależne	12 390 453,72	12 390 453,72
b) wartość firmy-jednostki współzależne	0,00	0,00
c) wartość firmy-jednostki stowarzyszone	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne, razem	12 390 453,72	12 390 453,72

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30-09-2009	31-12-2008
a) środki trwałe, w tym:	279 876 747,22	291 544 192,19
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	45 446 358,93	45 639 953,09
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	208 661 432,30	215 004 322,00
- urządzenia techniczne i maszyny	15 564 325,50	17 981 617,30
- środki transportu	8 237 340,38	10 050 216,87
- inne środki trwałe	1 967 290,11	2 868 082,93
b) środki trwałe w budowie	76 592 791,46	63 135 729,69
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	356 469 538,68	354 679 921,88

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	30-09-2009	31-12-2008
a) nieruchomości inwestycyjne	12 412 618,75	12 352 400,98
b) inne	0,00	1,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	12 412 618,75	12 352 400,98

Nota 4. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30-09-2009	31-12-2008
a) udziały lub akcje	4 600 851,98	4 975 851,98
b) udzielone pożyczki	302 590,47	40 134 994,61
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	4 903 442,45	45 110 846,59

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30-09-2009	31-12-2008
a) w jednostkach zależnych	4 664 262,45	45 080 216,59
- udziały lub akcje	4 361 671,98	4 945 221,98
- udzielone pożyczki	302 590,47	40 134 994,61
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	239 180,00	30 630,00
- udziały lub akcje	239 180,00	30 630,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	4 903 442,45	45 110 846,59

	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania)	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość (razem)	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1.	TBS Marki Sp.z o.o.	Warszawa	budownictwo społeczne	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	13 359 500,00	0,00	13 359 500,00	99,99%
2.	J.W. Construction International Sp. z o.o.	Kołomna (Rosja)	działalności budowlana i deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	1 272,90	0,00	1 272,90	100,00%
3.	Business Financial Construction Sp. z o.o.	Warszawa	działalność usługowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.06.2003	4 346 500,00	0,00	4 346 500,00	99,99%
4.	Project 55 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	13.01.2005	19 655 537,59	0,00	19 655 537,59	99,99%
5.	Interlokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.11.2004	49 500,00	0,00	49 500,00	99,00%
6.	Lokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	13.09.2005	3 778 000,00	0,00	3 778 000,00	99,99%
7.	Deweloper Sp. z o.o.	Siemianowice Śląskie	działalność budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	08.09.2004	49 500,00	0,00	49 500,00	99,00%
8.	JW Projekt Sp. z o.o.	Warszawa	działalność architektoniczna i projektowa	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	1 155 400,00	0,00	1 155 400,00	99,98%
9.	Królewski Port Żerań Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	08.09.2000	500 000,00	500 000,00	0,00	4,92%
10.	KSP Polonia Warszawa SSA	Warszawa	działalność sportowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	30.03.2006	15 440,00	15 440,00	0,00	100,00%
11.	TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	Ząbki	budownictwo społeczne	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	30.09.2006	1 000,00	0,00	1 000,00	2,00%
12.	Construction Invest Sp. z o.o.	Ząbki	zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości	jednostka zależna	metoda pełna	25.01.2006	50 000,00	0,00	50 000,00	100,00%
13.	J.W. Construction S.A.	Ząbki	działalność Budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	26.09.2007	11 526 617,00	0,00	11 526 617,00	99,99%
14.	J.W. Construction 1 Sp.z o.o.	Londyn	działalność usługowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	31.07.2007	5 618,00	0,00	5 618,00	100,00%
15.	J.W. Bułgaria Sp. z o.o.	Sofia	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	08.10.2007	9 854,98	0,00	9 854,98	100,00%
16.	Porta Transport Sp. z o.o.	Szczecin	działalność transportowa	jednostka zależna	metoda pełna	12.11.2007	19 118 737,41	0,00	19 118 737,41	100,00%
17.	Yakor House Sp.z o.o.	Soczi	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	07.12.2007	9 810 000,00	0,00	9 810 000,00	70,00%
18.	JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.	Ząbki	produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa	jednostka zależna	metoda pełna	19.02.2008	15 494 950,00	0,00	15 494 950,00	99,99%
19.	JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	Ząbki	budowa dróg	jednostka zależna	metoda pełna	07.02.2008	449 950,00	0,00	449 950,00	99,95%

Powiązania pośrednie										
20.	TBS Marki Sp.z o.o.	Warszawa	budownictwo społeczne	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2006	500,00	0,00	500,00	0,01%
21.	Business Financial Construction Sp. z o.o.	Warszawa	działalność usługowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.06.2003	500,00	0,00	500,00	0,01%
22.	Interlokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2006	500,00	0,00	500,00	1,00%
23.	Lokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2006	500,00	0,00	500,00	0,01%
24.	Project 55 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	13.01.2005	500,00		500,00	
25.	Deweloper Sp. z o.o.	Siemianowice Śląskie	działalność budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2006	500,00	0,00	500,00	1,00%
26.	JW Projekt Sp. z o.o.	Warszawa	działalność architektoniczna i projektowa	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	200,00	0,00	200,00	0,01%
27.	Stadnina Mazowiecka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność usługowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	19.02.2007	50 000,00	0,00	50 000,00	100,00%
28.	Karczma Regionalna Sp.z o.o.	Krynica Górská	usługi hotelarskie	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.12.2004	208 550,00	0,00	208 550,00	8,06%
29.	J.W. Construction S.A.	Ząbki	działalność budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	26.09.2007	1,00	0,00	1,00	0,01%
30.	JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.	Ząbki	prefabrykacja elementów dla budownictwa	jednostka zależna	metoda pełna	19.02.2008	50,00	0,00	50,00	0,01%
31.	JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	Ząbki	budownictwo drogowe	jednostka zależna	metoda pełna	07.02.2008	50,00	0,00	50,00	0,05%
32.	Fabryka Maszyn i Urządzeń FAMAK S.A.	Kluczbork	działalność produkcyjna	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	12.11.2007	29 630,00	0,00	29 630,00	0,04%

Nota 5. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	30-09-2009	31-12-2008
a) należności z tytułu kaucji	0,00	0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasnigi)	13 788 275,17	13 518 100,22
b) pozostałe należności	212 080,65	0,00
Wartość należności, razem	14 000 355,82	13 518 100,22

2. AKTYWA OBROTOWE

Nota 6. Zapasy

ZAPASY	30-09-2009	31-12-2008
a) materiały	9 742 362,36	6 608 049,28
b) półprodukty i produkty w toku	4 079 921,50	10 455 871,15
c) produkty gotowe	2 739 641,28	1 523 507,89
d) towary	26 886 403,61	23 879 438,18
e) zaliczki na dostawy	798 371,20	399 038,15
Wartość zapasów, razem	44 246 699,95	42 865 904,64

Nota 7. Kontrakty budowlane

KONTRAKTY BUDOWLANE	30-09-2009	31-12-2008
KONTRAKTY BUDOWLANE (aktywa obrotowe)		
a) półprodukty i produkty w toku	642 900 059,45	935 980 856,35
b) produkty gotowe	343 793 086,67	139 643 699,26
c) zaliczki na dostawy	1 474 869,34	11 922 118,97
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 342 952,51	39 705 375,35
Wartość kontraktów budowlanych razem	990 510 967,97	1 127 252 049,94
KONTRAKTY BUDOWLANE (zobowiązania krótkoterminowe)		
a) rozliczenia międzyokresowe	412 465 034,54	585 777 664,57
Wartość kontraktów budowlanych razem	412 465 034,54	585 777 664,57

Spółki Grupy w związku z prowadzoną działalnością zaciągają kredyty, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 30 września 2009 roku Spółki Grupy ustanowiły zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych o wartości 649,2 mln, prezentowanych w środkach trwałych o wartości 298,1 mln i nieruchomościach obcych 10,0 mln. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę przyznanego kredytu (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółek Grupy. Na dzień 30 września 2009 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 405,3 mln.

Nota 8. Należności krótkoterminowe

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30-09-2009	31-12-2008
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	6 089 325,88	3 516 829,90
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	29 318 498,48	33 952 718,18
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	18 117 376,25	41 291 971,31
d) inne	2 430 587,82	746 949,71
Wartość należności, razem	55 955 788,43	79 508 469,09

Nota 9. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	30-09-2009	31-12-2008
a) w jednostkach zależnych	41 970 446,76	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	41 970 446,76	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	2 494 082,56	2 731 543,80
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	107 604,17	0,00
- udzielone pożyczki	2 386 478,39	2 731 543,80
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	44 464 529,32	2 731 543,80

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30-09-2009	31-12-2008
a) środki pieniężne w kasie i banku	17 363 911,43	22 612 348,83
b) inne środki pieniężne	2 755 824,10	14 025 942,41
c) inne aktywa pieniężne	51 854,26	47 485,60
Wartość środków pieniężnych, razem	20 171 589,79	36 685 776,84

3. ZOBOWIĄZANIA

Nota 11. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	30-09-2009	31-12-2008
a) kredyty	405 268 743,98	437 215 401,29
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>203 523 484,07</i>	<i>168 305 639,77</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>201 745 259,91</i>	<i>268 909 761,52</i>
b) pożyczki	7 130 971,13	268 959,53
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>7 130 971,13</i>	<i>268 959,53</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	412 399 715,11	437 484 360,82
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	203 523 484,07	168 305 639,77
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	208 876 231,04	269 178 721,05

W tym kredyty Spółki TBS Marki Sp. z o.o.-spółki z Grupy, która zaciągnęła kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na zupełnie odrębnych zasadach, regulowanych przez Ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego Dz. U.00.98.1070. j.t.

KREDYTY I POŻYCZKI	30-09-2009	31-12-2008
a) kredyty	107 425 001,07	108 005 533,01
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>102 922 634,03</i>	<i>103 609 201,73</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>4 502 367,04</i>	<i>4 396 331,28</i>
Wartość kredytów, razem	107 425 001,07	108 005 533,01

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30-09-2009	31-12-2008
Do 1 roku	201 745 259,91	268 909 761,52
Powyżej 1 roku do 2 lat	100 278 350,04	64 180 438,04
Powyżej 2 lat do 5 lat	322 500,00	516 000,00
Powyżej 5 lat	102 922 634,03	103 609 201,73
Razem kredyty, w tym:	405 268 743,98	437 215 401,29
- długoterminowe	203 523 484,07	168 305 639,77
- krótkoterminowe	201 745 259,91	268 909 761,52

W tym kredyty Spółki TBS Marki Sp. z o.o.

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30-09-2009	31-12-2008
Do 1 roku	4 502 367,04	4 396 331,28
Powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	0,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	102 922 634,03	103 609 201,73
Razem kredyty, w tym:	107 425 001,07	108 005 533,01
- długoterminowe	102 922 634,03	103 609 201,73
- krótkoterminowe	4 502 367,04	4 396 331,28

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30-09-2009	31-12-2008
Do 1 roku	7 130 971,13	268 959,53
Powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	0,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem pożyczki, w tym:	7 130 971,13	268 959,53
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	7 130 971,13	268 959,53

Nota 12. Pozostałe kapitały

POZOSTAŁE KAPITAŁY	30-09-2009	31-12-2008
a) kapitał zapasowy	636 286 399,01	533 909 791,85
b) pozostałe kapitały rezerwowe	5 731 587,19	5 731 587,19
c) różnice z przeliczenia	-77 277,00	-86 261,20
Wartość pozostałych kapitałów, razem	641 940 709,20	539 555 117,84

Nota 13. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	30-09-2009	31-12-2008
a) zobowiązania z tytułu leasingów	55 825 425,89	64 698 174,41
b) zobowiązania z tytułu kaucji	14 215 013,12	13 444 213,47
c) inne zobowiązania długoterminowe	8 706 439,23	4 705 069,01
Wartość innych zobowiązań, razem	78 746 878,24	82 847 456,89

Nota 14. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	30-09-2009	31-12-2008
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	79 317 901,24	114 868 951,15
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	896 921,83	1 186 439,07
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	11 744 461,49	14 926 515,43
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 801 751,08	3 638 025,38
e) zaliczki otrzymane na dostawy	223 540,85	52 934,71
f) inne	15 267 294,19	5 742 008,36
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	110 251 870,68	140 414 874,10

INNE ZOBOWIĄZANIA	30-09-2009	31-12-2008
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	71 000 000,00
b) zobowiązania wekslowe	130 666 417,62	59 565 872,85
c) inne zobowiązania finansowe	12 434 261,26	17 683 995,84
Wartość innych zobowiązań, razem	143 100 678,88	148 249 868,69

Nota 15. Inne zobowiązania

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	30-09-2009	31-12-2008
a) część krótkoterminowa, w tym:	23 544 668,61	25 741 602,20
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	21 579 346,10	22 710 614,09
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	11 451 543,12	11 451 543,12
- inne	10 127 802,98	11 259 070,97
- pozostałe rezerwy, w tym:	1 965 322,51	3 030 988,11
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	1 000 000,00	1 008 835,54
- rezerwa na odprawy (Porta Transport)	0,00	1 027 787,84
- rezerwa pozostałe	965 322,51	994 364,73
a) część długoterminowa, w tym:	12 971 116,94	13 368 786,83
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	12 971 116,94	13 368 786,83
- partycypacje w kosztach budowy-TBS Marki	4 684 624,24	4 735 473,30
- przychody przyszłych okresów-umorzenie kredytów-TBS Marki	6 406 866,22	6 408 449,53
- rozliczenie w czasie nadwyżki przychodów ze sprzedaży nad wartością bilansowa/leasing zwrotny	1 879 626,48	2 224 864,00
- pozostałe rezerwy, w tym:		0,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	36 515 785,55	39 110 389,03

4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 16. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2009 do 30-09-2009	od 01-01-2008 do 30-09-2008	od 01-07-2009 do 30-09-2009	od 01-07-2008 do 30-09-2008
Przychody ze sprzedaży produktów	437 879 756,18	421 655 454,35	153 010 705,67	144 604 769,58
Przychody ze sprzedaży usług	48 143 801,58	68 488 755,69	4 539 934,82	21 707 877,35
Przychody ze sprzedaży towarów	5 055 383,59	21 466 143,49	2 375 666,76	8 905 542,07
Wartość przychodów, razem	491 078 941,35	511 610 353,53	159 926 307,25	175 218 189,00

Nota 17. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2009 do 30-09-2009	od 01-01-2008 do 30-09-2008	od 01-07-2009 do 30-09-2009	od 01-07-2008 do 30-09-2008
Koszty ze sprzedaży produktów	313 978 595,49	307 255 682,27	112 660 988,23	103 501 124,76
Koszty ze sprzedaży usług	41 306 695,41	55 459 109,45	1 290 387,90	15 582 762,19
Koszty ze sprzedaży towarów	5 055 383,59	23 265 994,81	4 466 306,52	10 225 912,25
Koszt własny sprzedaży, razem	360 340 674,49	385 980 786,53	118 417 682,65	129 309 799,20

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2009 do 30-09-2009	od 01-01-2008 do 30-09-2008	od 01-07-2009 do 30-09-2009	od 01-07-2008 do 30-09-2008
Koszty sprzedaży	12 737 302,18	21 534 196,97	4 322 974,57	7 413 324,86
Koszty zarządu	17 930 586,33	21 786 597,65	5 692 373,13	6 890 650,18
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	30 667 888,51	43 320 794,62	10 015 347,70	14 303 975,04

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2009 do 30-09-2009	od 01-01-2008 do 30-09-2008	od 01-07-2009 do 30-09-2009	od 01-07-2008 do 30-09-2008
Amortyzacja	10 870 500,51	13 175 053,96	3 493 690,02	3 608 195,66
Zużycie materiałów i energii	49 081 580,01	122 258 949,38	6 185 776,27	53 822 735,46
Usługi obce	163 005 434,05	296 237 269,24	54 187 514,58	104 643 435,69
Podatki i opłaty	6 553 303,31	6 930 787,33	2 035 592,76	1 695 029,04
Wynagrodzenia	40 836 186,10	52 333 965,25	12 346 975,35	21 370 819,94
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	7 597 290,47	9 924 349,88	2 132 019,78	3 013 740,81
Pozostałe koszty rodzajowe	11 423 640,36	19 791 196,82	4 352 374,53	9 556 256,54
Koszty wg rodzaju, razem	289 367 934,81	520 651 571,86	84 733 943,29	197 710 213,14

D. DODATKOWE INFORMACJE

1. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących

W okresie objętym sprawozdaniem miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

Zmiany w Zarządzie Spółki

W dniu 9 lipca 2009 roku Rada Nadzorcza Spółki odwołała z Zarządu :
 Panią Irminę Łopuszyńską
 Panią Bożenę Malinowską

W dniu 9 lipca roku Rada Nadzorcza Spółki powołała do Zarządu :
 Pana Piotra Ciszewskiego
 Pana Tomasza Panabażysa.

Zawarcie umowy o kredyt

W dniu 25 września 2009 roku Spółka zawarła Aneksy do następujących umów kredytowych:

- do Umowy z dnia 24 czerwca 2008 r. o kredyt obrotowy odnawialny przeznaczony na finansowanie realizacji inwestycji Lewandów II . Przedmiotowym Aneksem zmieniono termin ostatecznej spłaty kredytu na dzień 31 grudnia 2010 r. oraz ustalono wysokość kredytu na kwotę 67 mln zł.
- do Umowy z dnia 24 czerwca 2008 r. o kredyt obrotowy odnawialny, przeznaczony na finansowanie realizacji inwestycji Lewandów I. Przedmiotowym Aneksem zmieniono termin ostatecznej spłaty kredytu na dzień 31 grudnia 2010 r., a wysokość kredytu ustalono na kwotę 29,5 mln zł.

Spłata kredytu

W okresie sprawozdawczym Spółka dokonała spłaty trzech znaczących kredytów w łącznej wysokości 101,7 mln zł, odpowiednio jak niżej :

- w Banku Millennium S.A. wysokości 53,3 mln zł , który był przeznaczony na realizację inwestycji „Osiedle Lazurowa” ,
- w BOŚ BANK S.A. w wysokości 26 mln zł., który był przeznaczony na realizację inwestycji „Rezydencja Quatro” ,
- w BRE BANK S.A. kredytu obrotowego w wysokości 22,4 mln zł .

Pozwolenia na użytkowanie

W III kwartale Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie dla następujących inwestycji:

- Górczewska Park II etap obejmujący 491 lokali.,
- „Osada Wiślana” III etap obejmujący 128 lokali,
- „Pyry II” przy Al. Ludwinowskiej w Warszawie obejmująca 24 lokale.

W III kwartale 2009 roku Grupa realizowała budowę następujących inwestycji

Lp.	Inwestycja	Ilość lokali
1	„Osiedle Lewandów I”	631
2	„Osiedle Lewandów II”	1 274
3	„Osiedle Bursztynowe” ul. Korkowa	328
4	„ Wiślana Aleja” ul. Odkryta	200
5	„Lazurowe Ustronie” I etap	376
6	„ Osiedle Victoria Park”, Rosja	158

2. Opis czynników i zdarzeń w szczególności o nietypowym charakterze mających znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

W III kwartale 2009 nie wystąpiły zdarzenia poza opisanymi powyżej o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

3. Objaśnienia dotyczące sezonowości i cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.

W zasadzie sprzedaż mieszkań nie podlega sezonowości. Jednak w działalności Spółki można zauważyć cykliczność momentu wpływów w postaci zaliczek od klientów - zależy to od stopnia zaawansowania inwestycji. W zależności od stopnia zaawansowania inwestycji (stan zero, stan surowy otwarty, stan surowy zamknięty, zakończenie budowy) odnotowywane są cyklicznie wpływy od klientów .

4. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

W III kwartale 2009 r. Spółka nie dokonywała emisji obligacji.

5. Informacje dotyczące wypłaconej i (lub zadeklarowanej) dywidendy łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.

Nie dotyczy.

6. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczny sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

W dniu 12 października 2009 Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji „Rezydencja Quatro” przy ul. Łukowskiej w Warszawie (243 lokale).

W miesiącu listopadzie Spółka otrzymała pozytywną decyzję Zarządu BOŚ Bank w zakresie wydłużenia spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego na realizację inwestycji „Górczewska Park”. Ostateczny termin spłaty kredytu ustalono do 31.10.2010 roku.

7. Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.

ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE	30-09-2009
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - kredyty	783 960 192,00
Kwota na zabezpieczenia na nieruchomościach jednostek obcych - kredyty	10 000 000,00
weksle in blanco	457 777 234,88
tytuły egzekucyjne	588 294 416,00
pozostałe	72 300,00
Cesje wierzytelności	200 000,00
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000,00
Poręczenia na rzecz JWCH Budownictwo Drogowe Sp. zo.o.	700 000,00
Poręczenia na rzecz JW. Construction S.A.	4 000 000,00
Poręczenia na rzecz ZPM Metalcon Sp. z o.o.	1 600 000,00
Poręczenia na rzecz JWCH Produkcja Budowlana sp. z o.o.	300 000,00

* kwoty zabezpieczeń w postaci weksli in blanco zaprezentowane zostały do pełnej wysokości zobowiązania głównego

** pozycja obejmuje zabezpieczenia w postaci, m.in.: blokady środków pieniężnych na rachunkach bankowych, czy cesji praw z polis ubezpieczeniowych

W powyższej tabeli zaprezentowano wszystkie zabezpieczenia wynikające z zawartych umów kredytowych stanowiących zabezpieczenie spłaty zobowiązań. Z uwagi na fakt, że w ramach poszczególnych umów kredytowych ustanowiono kilka zabezpieczeń nie dokonano podsumowania wartości zabezpieczeń.

Na dzień 30 września 2009 roku wystąpiły ubezpieczeniowe gwarancje usunięcia wad i usterek udzielone przez banki oraz instytucje ubezpieczeniowe, których beneficjentem jest Spółka. Ponadto zostały wystawione na rzecz Spółek Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. weksle in blanco jako zabezpieczenie uprawnień spółek wynikających z udzielonych przez kontrahentów gwarancji, które Spółki mają prawo wypełnić w każdym czasie na sumę odpowiadającą kosztom usunięcia wad i usterek. Łączna wartość gwarancji wyniosła na dzień 30 września 2009 roku 19,7 mln (JW. Construction Holding SA) i 1,2 mln (JW. Construction SA).

8. Cele i polityka zarządzania ryzykiem finansowym

Ryzyka rozpoznawane to: ryzyko stóp procentowych, ryzyko płynności, ryzyko walutowe i kredytowe.

Ryzyko stóp procentowych

Grupa pozyskuje finansowanie na realizację swoich projektów w oparciu o kredyty ze zmienną stopą procentową. W zdecydowanej większości są to kredyty zaciągnięte na czas trwania budowy danej inwestycji – przeciętnie na okres do 1,5 roku. Przyjęto, że zmiany stóp procentowych w tym okresie nie wymagały dodatkowych opcji zabezpieczających.

Jedynymi zobowiązaniami długoterminowymi są zobowiązania TBS Marki – spółki z Grupy z tytułu zaciągniętych kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na zupełnie odrębnych zasadach.

Ryzyko walutowe

W skali Grupy spółkami, które nie zawierają transakcji w PLN są spółki prawa rosyjskiego J.W. Construction International w Kołomnie pod Moskwą oraz YAKOR HOUSE Sp. z o.o. w Soczi, a także spółka prawa bułgarskiego J.W. Construction Bułgaria EOOD. Prowadzone w Rosji rozliczenia nie wymagały dodatkowych zabezpieczeń z uwagi na to, że zarówno przychody jak i koszty są ewidencjonowane w tej samej walucie, a spółka bułgarska nie rozpoczęła jeszcze swojej działalności.

Ryzyko kredytowe

Bardzo duża część klientów grupy dokonuje zakupów w oparciu o kredyty bankowe. Ryzyka związane z zaoferowanymi kredytami są zabezpieczone ubezpieczeniem poszczególnych należności w imieniu klientów. W stosunku do żadnej grupy klientów nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego. Ponadto Grupa systematycznie dokonuje oceny wnoszonych wpłat i sytuacji finansowej swoich klientów. Jednakże należy liczyć się z mniejszą dostępnością kredytów hipotecznych związaną pośrednio z zaostrzonymi warunkami przyznawania kredytów, m.in. w związku z odnotowaną sytuacją w zakresie kredytów hipotecznych. W efekcie skutkuje to zmniejszonym popytem na mieszkania.

Ryzyko płynności

Grupa przywiązuje szczególną wagę do zachowania równowagi pomiędzy finansowaniem swojej działalności inwestycyjnej, a terminową spłatą zobowiązań. Zachowanie płynności uwarunkowane jest prowadzoną polityką kredytową banków w zakresie udzielania kredytów zarówno hipotecznych jak i inwestycyjnych. Brak finansowania ze strony banków może mieć wpływ na popyt na mieszkania i tym samym na przepływy gotówkowe.

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

Podstawą działalności deweloperskiej są decyzje administracyjne wymagane w związku z obecnie prowadzonymi lub przyszłymi projektami. Nieuzyskanie zezwoleń, zgód lub pozwoleń lub też nieuzyskanie ich w terminie może negatywnie wpływać na zdolność rozpoczęcia, prowadzenia lub zakończenia obecnych oraz nowych projektów deweloperskich przez Grupę Kapitałową. Wszystkie te czynniki mogą tym samym mieć wpływ na przepływy finansowe i całą prowadzoną działalność.

Pozycja w sprawozdaniu finansowym	wartość pozycji w tys. PLN	Ryzyko stopy procentowej				Ryzyko walutowe			
		wpływ na wynik		wpływ na kapitał		wpływ na wynik		wpływ na kapitał	
		+ 50 pb w PLN	- 50 pb w PLN	+ 50 pb w PLN	- 50 pb w PLN	+ 10%	- 10%	+ 10%	- 10%
		+ 25 pb w USD/EUR	- 25 pb w USD/EUR	+ 25 pb w USD	- 25 pb w USD				
Aktywa finansowe									
Środki bieżące na rachunku bankowym	20 172	101	-101						
Depozyty bankowe	0	0	0						
Posiadane obligacje		0	0						
Pożyczki udzielone		0	0						
Wpływ na aktywa finansowe przed opodatkowaniem		101	-101	0	0	0	0	0	0
Podatek (19%)		-19	19	0	0	0	0	0	0
Wpływ na aktywa finansowe po opodatkowaniu		82	-82	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe									
Wyemitowane obligacje	0	0	0						
Kredyty bankowe	412 400	-2 062	2 062						
Wpływ na zobowiązania finansowe przed opodatkowaniem		-2 062	2 062	0	0	0	0	0	0
Podatek (19%)		392	-392	0	0	0	0	0	0
Wpływ na zobowiązania finansowe po opodatkowaniu		-1 670	1 670	0	0	0	0	0	0
Razem zwiększenie / (zmniejszenie)		-1 589	1 589	0	0	0	0	0	0

9. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego (również przeliczone na EURO)

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 grudnia 2008 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1724 zł/EURO.

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 30 września 2009 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2226 zł/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2008 r.-30.09.2008r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,4249 zł/EURO

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2009 r.-30.09.2009 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3993 zł/EURO.

Pozycja bilansu skonsolidowanego	30-09-2009		31-12-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 601 169	379 190	1 778 373	521 777
Aktywa trwałe	424 076	100 430	472 361	138 591
Aktywa obrotowe	1 177 093	278 760	1 306 013	383 186
Pasywa razem	1 601 169	379 190	1 778 373	521 777
Kapitał własny	393 126	93 100	325 723	95 568
Zobowiązania długoterminowe	309 804	73 368	283 288	83 117
Zobowiązania krótkoterminowe	898 238	212 722	1 169 363	343 093

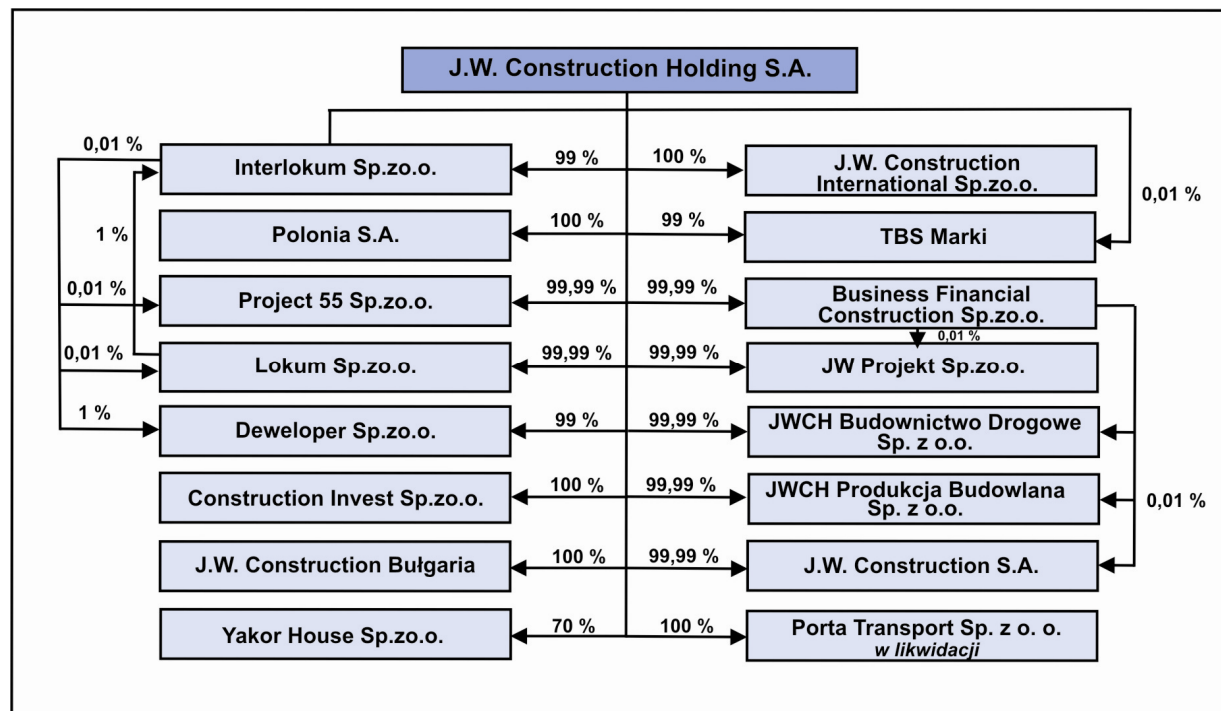
Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2009 do 30-09-2009		od 01-01-2008 do 30-09-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	491 079	111 627	511 610	149 380
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	360 341	81 909	385 981	112 699
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	130 738	29 718	125 630	36 681
Koszty sprzedaży	12 737	2 895	21 534	6 288
Koszty ogólnego zarządu	17 931	4 076	21 787	6 361
Zysk (strata) ze sprzedaży	100 070	22 747	82 309	24 033
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	100 754	22 903	81 790	23 881
Zysk (strata) brutto	83 934	19 079	69 303	20 235
Podatek dochodowy	14 575	3 313	14 767	4 312
Zysk (strata) netto	69 358	15 766	54 536	15 923

Pozycja bilansu Emitenta	30-09-2009		31-12-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 410 451	334 024	1 459 221	428 137
Aktywa trwale	315 088	74 620	356 311	104 542
Aktywa obrotowe	1 095 363	259 405	1 102 910	323 595
Pasywa razem	1 410 451	334 024	1 459 221	428 137
Kapitał własny	367 376	87 002	323 545	94 928
Zobowiązania długoterminowe	179 597	42 532	144 049	42 264
Zobowiązania krótkoterminowe	863 478	204 490	991 627	290 945

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2009 do 30-09-2009		od 01-01-2008 do 30-09-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	337 141	76 636	255 993	74 745
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	250 893	57 031	199 416	58 226
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	86 249	19 605	56 577	16 519
Koszty sprzedaży	11 540	2 623	20 086	5 865
Koszty ogólnego zarządu	9 352	2 126	14 121	4 123
Zysk (strata) ze sprzedaży	65 357	14 856	22 371	6 532
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	64 759	14 720	21 348	6 233
Zysk (strata) brutto	51 216	11 642	11 657	3 404
Podatek dochodowy	5 432	1 235	2 228	650
Zysk (strata) netto	45 784	10 407	9 429	2 753

10. Opis organizacji grupy kapitałowej emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.

Na dzień 30 września 2009 r. struktura Grupy Kapitałowej Emitenta wyglądała w sposób następujący:



J.W. Construction S.A.

Spółka J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod nr KRS 0000290315. Kapitał zakładowy wynosi 11.526.618 zł i dzieli się na 11.526.618 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja, przejęła działalność od Spółki w zakresie budownictwa. Spółka posiada 99,99 % kapitału zakładowego J.W. Construction S.A.

JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.

Spółka JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod nr KRS 0000300959. Spółka posiada 99,99% udziałów w spółce. Kapitał zakładowy wynosi 15.495.000 zł i dzieli się na 307.900 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie wytwarzania prefabrykowanych elementów budowlanych.

JW Projekt Sp. z o.o.

Spółka JW Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 20 lutego 2004 r. pod numerem KRS 195210. Spółka posiada w spółce 99,99 % udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 1.155.000 zł i dzieli się na 5.778 udziałów o wartości nominalnej 200 zł każdy. Prowadzi działalność z zakresu architektury i projektowania.

Construction Invest Sp. z o.o.

Spółka Construction Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 9 lutego 2006r. pod numerem KRS 250688. Spółka posiada w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Construction Invest Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie zagospodarowania i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek. Została utworzona w celu nabywania nieruchomości, uzyskiwania pozwoleń na budowę, a następnie przenoszenia nieruchomości wraz z pozwoleniem na budowę na rzecz Spółki. Construction Invest Sp. z o.o. jest jedną ze spółek celowych utworzonych do realizacji konkretnej inwestycji.

TBS Marki Sp. z o.o.

Spółka TBS Marki Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 28 listopada 2001r., pod numerem KRS 65232. Spółka posiada w TBS Marki 99,99% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 13.360.000 zł i dzieli się na 22.720 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. TBS Marki Sp. z o.o. została zawiązana jako towarzystwo budownictwa społecznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Niektórych Formach Popierania Budownictwa Mieszkaniowego. Spółka jest inwestorem czterech inwestycji, tj. „Lisi Jar”, „Marki V”, „Warszawa Białoleka” i „Sochaczew, ul. Piłsudskiego”.

Lokum Sp. z o.o.

Spółka Lokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 170570 w dniu 20 sierpnia 2003 r. Spółka posiada w spółce 99,99% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 3.778.500 zł i dzieli się na 7.557 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Lokum Sp. z o.o. jest spółką celową. W ramach jej struktur została zrealizowana inwestycja „Willa Konstancin” w Konstancinie - Jeziornej.

Business Financial Construction Sp. z o.o. (BFC)

Spółka Business Financial Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców 24 maja 2002r., pod numerem KRS 114675. Spółka posiada w spółce 99,99 % udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 4.347.000 zł i dzieli się na 8.694 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Przedmiotem działalności Business Financial Construction Sp. z o.o. jest obsługa procesu sprzedaży mieszkań budowanych przez Spółkę i inne podmioty z Grupy.

Project 55 Sp. z o.o.

Spółka Project 55 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 22 listopada 2002 r. pod numerem KRS 139665. Spółka posiada w spółce 99,99% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 7.528.500 zł i dzieli się na 15.057 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Project 55 Sp. z o.o. jest spółką celową prowadzącą działalność deweloperską, w ramach jej struktur została zrealizowana inwestycja „Górczewska”.

Interlokum Sp. z o.o.

Spółka Interlokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 170216 w dniu 18 sierpnia 2003 r. Spółka posiada w spółce 99% udziałów. Kapitał zakładowy Interlokum Sp. z o.o. wynosi 50.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Interlokum Sp. z o.o. jest spółką celową w ramach jej struktur została zrealizowana inwestycja „Skarpa IV”.

Deweloper Sp. z o.o.

Spółka Deweloper Sp. z o.o. z siedzibą w Siemianowicach Śląskich została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 170493 w dniu 22 sierpnia 2003 r. Spółka posiada 99% udziałów spółki. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Spółka zajmuje się działalnością z zakresu budownictwa drogowego, w strukturze Grupy Kapitałowej powierzono jej rolę generalnego wykonawcy osiedla mieszkaniowego w Katowicach.

Polonia S.S.A. (poprzednio Klub Sportowy Piłkarski Polonia Warszawa S.S.A.)

Spółka Klub Sportowy Piłkarski Polonia Warszawa S.S.A. z siedzibą w Warszawie został zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19 września 2003 r. pod numerem KRS 173656. Spółka posiada 100% akcji w spółce. Kapitał zakładowy spółki wynosi 1.544.000 zł i dzieli się na 5.000 imiennych akcji Serii A o wartości nominalnej 100 zł każda oraz 10.440 imiennych akcji serii B o wartości nominalnej 100 zł każda.

J.W. Construction International Sp. z o.o.

J.W. Construction International Sp. z o.o. jest zarejestrowana na terytorium Rosji, Spółka posiada 100% kapitału zakładowego w J.W. Construction International Sp. z o.o. Zajmuje się ona działalnością inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego na terenie Federacji Rosyjskiej. Obecnie buduje osiedle Victoria Park w miejscowości Kołomna, w rejonie Moskwy.

J.W. Construction Bułgaria EOOD

J.W. Construction Bułgaria EOOD została zarejestrowana przez Sąd Miejski w Sofii (Bułgaria) w dniu 8 października 2007r. pod firmą J.W. Construction Bułgaria EOOD z siedzibą w Sofii (utworzonej pod prawem bułgarskim - odpowiednika polskiej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością), w której Spółka posiada 500 (pięćset) udziałów o wartości nominalnej 10 (dziesięć) BGN każdy i łącznej wartości 5.000 (pięć tysięcy) BGN. Udziały te stanowią 100 % kapitału zakładowego spółki pod firmą J.W. Construction Bułgaria EOOD. Za pośrednictwem spółki pod firmą J.W. Construction Bułgaria EOOD Spółka ma zamiar realizować inwestycje na terenie Bułgarii.

Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji

Porta Transport spółka z o.o. z siedzibą w Szczecinie zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod nr KRS 0000177420. Kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 258.308 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy udział. Prowadzi działalność w zakresie świadczenia usług transportowych na rzecz firmy Porta Szczecin Nowa Spółka z o.o. na terenie stoczni Szczecińskiej, jak również świadczy usługi spedycyjne na terenie kraju jak i poza granicami. Spółka posiada 100 % kapitału zakładowego.

JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.

JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 21 lutego 2008 r. pod numerem KRS 0000299665. Spółka posiada 99,95% udziałów w spółce. Kapitał zakładowy wynosi 100.000 zł i dzieli się na 2.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie budownictwa drogowego.

Yakor House (dawniej Ośrodek Wypoczynkowy „Ogoniok”) Sp. z o.o.

Yakor House Sp. z o.o. z siedzibą w Soczi Republika Rosyjska, Spółka posiada 70% kapitału zakładowego w spółce, który wynosi 10.500.000 rubli. Posiada nieruchomości na terenie Soczi, na której przygotowuje realizację inwestycji mieszkaniowo – usługowej.

11. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

W strukturze organizacyjnej grupy kapitałowej Emitenta w okresie sprawozdawczym nie zaszły żadne istotne zmiany.

12. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości realizacji wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.

Zarząd J.W. Construction Holding S.A. nie publikuje prognoz finansowych zarówno dla Spółki jak i Grupy Kapitałowej.

13. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.

Stan na dzień 14.05.2009 r. – dzień publikacji raportu za I kwartał 2009

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	19.385.213	35,44 %	19.385.213	35,44 %
EHT S.A.	25.448.300	46,52 %	25.448.300	46,52 %

Stan na dzień 09.11.2009 r. – dzień publikacji raportu za III kwartał 2009

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	16.885.213	30,87 %	16.885.213	30,87 %
EHT S.A.	25.448.300	46,52 %	25.448.300	46,52 %

Zmiana stanu posiadania akcji w okresie 14.05.2009 – 09.11.2009 (pomiędzy terminami publikacji raportów za I 2009 i III kwartał 2009)

Akcjonariusz	Zmiana liczby akcji (zmniejszenie)	Zmiana udziału w kapitale zakładowym (zmniejszenie)	Zmiana liczby głosów (zmniejszenie)	Zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu (zmniejszenie)
Józef Wojciechowski	- 2.500.000	- 4,57 %	- 2.500.000	- 4,57 %

14. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego, odrębnie dla każdej z osób.

Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta przez osoby zasiadające w organach spółki

Stan na dzień 09.11.2009 r. – dzień publikacji raportu za III kwartał 2009

osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Zmniejszenie liczby posiadanych akcji od daty publikacji poprzedniego raportu kwartalnego
Józef Wojciechowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	16.885.213	2.500.000

15. Sprawy sądowe powyżej 10% kapitałów własnych Emitenta.

Emitent, ani żaden podmiot od niego zależny nie jest stroną żadnych postępowań toczących się przed sądem lub organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość przekraczałaby 10 % kapitałów własnych Emitenta.

16. Informacja o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.

Wszelkie transakcje zawierane przez Emitenta lub podmioty od niego zależne zawierane są na warunkach rynkowych.

NAZWA SPÓŁKI	Należności od jednostek powiązanych		Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	
	30-09-2009	31-12-2008	30-09-2009	31-12-2008
REM S.A.	610 076,59	668 954,44	320,00	0,00
Załubice Development Sp. z o.o.	1 469 228,85	824 914,84	0,00	337 557,93
Zakład Produkcji Marmurów Promar Sp.z o.o.	1 833 468,33	1 726 643,20	307 512,82	318 414,94
Zakład Produkcji Szalunków J.W. System Sp. z o.o.	344 240,65	272 145,10	135 794,14	364 196,26
Zakład Produkcji Metalowej Metalcon Sp. z o.o.	5 407 970,75	5 263 885,83	1 233 750,84	1 652 420,71
J.W. Agro Sp. z o.o.	3 956 250,26	3 580 990,28	0,00	0,00
Interlokum Sp. z o.o.	285 000,00	4 124 054,95	5 904 972,20	3 831 814,57
Project 55 Sp. z o.o.	0,00	6 251 953,71	11 130 256,71	9 624 633,40
Lokum Sp. z o.o.	1 535 113,17	4 206 852,88	29 240,53	0,00
Construction Invest Sp. z o.o.	3 718 208,46	3 433 912,12	0,00	0,00
JW. Construction International Sp. z o.o.	9 796 874,58	7 806 330,77	0,00	0,00
TBS Marki Sp. z o.o.	0,00	0,00	21 060 982,26	19 304 785,00
Business Financial Construction Sp. z o.o.	0,00	0,00	2 210 657,55	2 647 292,19
JW. Projekt Sp. z o.o.	1 602 278,79	1 008 569,79	108 500,00	1 348 796,99
J.W.Consulting J.W. 3 S.K.A	9 760,00	5 541,50	110 180 690,62	32 495 700,00
J.W.Consulting J.W. 4 S.K.A	9 760,00	5 368,00	9 635 524,23	9 491 572,85
Stadnina Mazowiecka Sp. z o.o.	5 209 088,47	4 986 621,30	0,00	0,00
Yakor House Sp.z o.o.	5 893 460,88	6 888 497,03	0,00	0,00
JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	2 206 535,16	887 472,26	0,00	0,00
JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.	6 547 267,75	4 533 769,73	0,00	26 356,63
J.W.Construction Bułgaria EOOD	30 222 255,64	35 153 265,81	0,00	0,00
JW. Construction SA	1 249 304,30	1 387 055,05	63 963 583,39	95 891 250,88

* W powyższym zestawieniu zaprezentowano salda rozrachunków z jednostkami powiązаныmi z punktu widzenia podmiotu dominującego. Salda te obejmują kwoty dotyczące następujących tytułów transakcji między jednostkami: należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług, pożyczek, refakturowania kosztów, wpłaconych kaucji, zaliczek oraz pozostałych transakcji, z wyjątkiem kwot wynikających z wyceny kontraktów budowlanych zawieranych przez jednostkę dominującą ze spółkami celowymi (powyżej 200 tys.).

17. Informacja o udzieleniu przez Emitenta lub spółkę zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

Nie dotyczy.

18. Inne informacje które są istotne, zdaniem emitenta, do oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian , oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta.

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

19. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.

Do najistotniejszych czynników mogących mieć wpływ na wyniki finansowe Spółki należy zaliczyć:

- zmianę polityki kredytowej banków zarówno w zakresie kredytów hipotecznych jak i inwestycyjnych – mniej restrykcyjne warunki kredytowe zapewnią źródło finansowania zakupu nieruchomości oraz pozwolą rozpocząć kolejną inwestycję;
- poziom stóp procentowych, w tym w szczególności dla kredytów złotych;
- realizowanie kolejnych etapów prac na poszczególnych inwestycjach zgodnie z przyjętym wcześniej harmonogramem robót budowlano – montażowych;
- ogólna tendencja na rynku obrotu nieruchomościami – dalszy spadek czy polepszenie koniunktury;

- ceny materiałów budowlanych – dalszy spadek cen;
- dobra atrakcyjna oferta mieszkaniowa, w tym mieszkania gotowe do odbioru;
- uzyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych w związku z obecnie prowadzonymi i przyszłymi projektami;
- brak zmian w przepisach prawnych i podatkowych – gwałtowne zmiany mogłyby wpłynąć w sposób niekontrolowany na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę.

20. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne lub geograficzne w zależności od tego , który podział jest podziałem podstawowym**Segmenty branżowe**

Przyjęto, że podstawowym podziałem na segmenty działalności jest podział według segmentów branżowych. Grupa prowadzi głównie działalność w trzech, następujących segmentach:

- działalność deweloperska,
- budownictwo społeczne,
- działalność hotelarska.

Zgodnie z MSR 14 „Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności” przy sporządzaniu danych finansowych dotyczących poszczególnych segmentów działalności zachowano zasadę, że przychody i koszty oraz aktywa i pasywa segmentu ustala się zanim w ramach procesu konsolidacji dojdzie do wyłączenia sald rozliczeń oraz transakcji prowadzonych między jednostkami gospodarczymi Grupy, z wyjątkiem przypadku, gdy tego rodzaju salda rozliczeń oraz transakcje między jednostkami gospodarczymi Grupy zostały dokonane w ramach jednego segmentu. Transakcje wewnętrzne w ramach segmentu zostały wyeliminowane.

Dane finansowe dotyczące poszczególnych segmentów działalności obejmują jednostkowe sprawozdania finansowe spółek Grupy bez dokonanych wyłączeń sald rozliczeń i transakcji, przy czym wyłączenia przychodów, kosztów oraz wzajemnych rozrachunków zostały zaprezentowane w kolumnie „Eliminacje”. Wyjątkiem jest działalność deweloperska w ramach, której dokonano konsolidacji sprawozdań jednostkowych spółek prowadzących ten rodzaj działalność.

Podstawowy rodzaj usług w ramach każdego segmentu branżowego:

- działalność deweloperska - realizacja produkcji budowlanej, projektowej i pomocniczej oraz sprzedaż nieruchomości,
- budownictwo społeczne - sprzedaż i administrowanie osiedli budownictwa społecznego,
- budownictwo pozostałe – realizacja produkcji budowlano – montażowej,
- działalność hotelarska - usługi gastronomiczno-hotelarskie związane z organizacją usług turystycznych i wypoczynku.

01.01.20009-30.09.2009	developerskie	hotelarskie	budownictwo społeczne	budownictwo	pozostałe	pozostałe korekty
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	449 096 310,93	11 733 031,95	8 595 844,12	192 093 243,42	21 980 281,90	-192 419 770,97
Przychody netto ze sprzedaży produktów	446 210 417,18	11 722 109,37	8 595 844,12	190 993 434,65	19 171 787,08	-190 670 034,64
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 885 893,75	10 922,58	0,00	1 099 808,77	2 808 494,82	-1 749 736,33
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	323 629 391,51	11 416 593,68	4 318 664,09	183 055 022,37	20 490 147,43	-182 569 144,59
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	319 744 281,25	11 409 739,23	4 318 664,09	182 080 177,37	18 553 490,95	-180 819 408,26
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 885 110,26	6 854,45	0,00	974 845,00	1 936 656,48	-1 749 736,33
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	125 466 919,42	316 438,27	4 277 180,03	9 038 221,05	1 490 134,47	-9 850 626,38
Koszty sprzedaży	12 728 184,71	0,00	0,00	8 917,47	200,00	0,00
Koszty ogólnego zarządu	9 996 294,71	335 434,63	719 916,12	4 455 808,33	2 629 377,68	-206 245,14
Zysk (strata) ze sprzedaży	102 742 440,00	-18 996,36	3 557 263,91	4 573 495,25	-1 139 443,21	-9 644 381,24
Pozostałe przychody operacyjne	2 052 159,34	348 241,76	561 054,99	573 989,35	1 548 531,53	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	2 560 320,33	603 488,74	624 887,19	411 029,75	200 303,23	0,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	102 234 279,01	-274 243,34	3 493 431,71	4 736 454,85	208 785,09	-9 644 381,24
Przychody finansowe	1 681 329,03	488 474,32	1 412 029,09	109 723,24	182 861,30	-137 572,38
Koszty finansowe	14 265 814,77	2 095 364,67	3 381 683,72	485 202,17	466 935,98	-137 572,38
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	89 649 793,27	-1 881 133,69	1 523 777,08	4 360 975,92	-75 289,59	-9 644 381,24
Zysk (strata) brutto	89 649 793,27	-1 881 133,69	1 523 777,08	4 360 975,92	-75 289,59	-9 644 381,24
Podatek dochodowy	9 564 920,45	380 011,44	34 979,00	955 348,57	-27 515,00	3 667 567,56
Zysk (strata) netto	80 084 872,82	-2 261 145,13	1 488 798,08	3 405 627,35	-47 774,59	-13 311 948,80

E. SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA
1. BILANS

AKTYWA	Nota	30-09-2009	31-12-2008
AKTYWA TRWAŁE		315 088 358,07	356 310 598,83
Wartości niematerialne	1	7 069 109,44	7 939 486,53
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	1	3 047 895,06	3 047 895,06
Rzeczowe aktywa trwałe	2	175 820 902,20	175 378 259,22
Nieruchomości inwestycyjne	3	8 399 964,35	8 342 866,58
Udziały i akcje	4	99 070 487,88	99 095 487,88
Pozostałe aktywa finansowe	4	0,00	40 134 994,61
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7 891 723,97	9 250 515,93
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	13 788 275,17	13 121 093,02
AKTYWA OBROTOWE		1 095 362 520,65	1 102 910 059,05
Zapasy	6	7 977 674,34	6 285 032,06
Kontrakty budowlane	7	950 974 120,06	963 650 350,30
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	45 217 565,97	72 920 668,58
Inne aktywa finansowe	9	63 131 595,27	20 841 763,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	8 975 513,10	23 369 456,66
Rozliczenia międzyokresowe		19 086 051,91	15 842 788,45
Aktywa razem		1 410 450 878,72	1 459 220 657,88
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		367 375 611,13	323 544 721,06
Kapitał podstawowy		10 939 656,00	10 939 656,00
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 471 818,19	7 471 818,19
Udziały (akcje) własne		-4 429 867,11	-2 476 626,31
Pozostałe kapitały		586 502 062,09	484 243 271,26
Niepodzielony wynik finansowy		-278 892 188,52	-195 918 804,42
Zysk/ strata netto		45 784 130,48	19 285 406,34
ZOBOWIĄZANIA		1 043 075 267,60	1 135 675 936,82
Zobowiązania długoterminowe		179 596 862,92	144 049 180,29
Kredyty i pożyczki	11	100 600 850,04	64 696 438,04
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		10 298 903,13	9 093 239,32
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		373 000,00	373 000,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	12	1 879 626,48	2 224 864,00
Inne zobowiązania	12	66 444 483,28	67 661 638,93
Zobowiązania krótkoterminowe		863 478 404,68	991 626 756,52
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	13	120 823 679,87	160 004 152,12
Kontrakty budowlane	7	394 278 679,00	425 249 213,66
Kredyty i pożyczki	11	197 115 781,63	264 782 389,77
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	12	20 644 855,21	18 963 434,38
Inne zobowiązania	14	130 615 408,97	122 627 566,59
Pasywa razem		1 410 450 878,73	1 459 220 657,88

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

		za okres 01-01-2009 do 30-09-2009	za okres 01-01-2008 do 30-09-2008	za okres 01-07-2009 do 30-09-2009	za okres 01-07-2008 do 30-09-2008
Przychody ze sprzedaży	15	337 141 383,00	255 993 202,05	121 558 644,37	55 603 240,38
Przychody netto ze sprzedaży produktów		331 591 227,83	239 923 678,67	121 747 423,86	50 031 645,81
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		5 550 155,17	16 069 523,38	-188 779,49	5 571 594,57
Koszt własny sprzedaży	16	250 892 726,08	199 415 975,38	87 783 457,09	43 543 517,62
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		244 339 943,40	183 186 424,44	86 617 569,32	37 986 996,22
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		6 552 782,68	16 229 550,94	1 165 887,77	5 556 521,40
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		86 248 656,92	56 577 226,67	33 775 187,28	12 059 722,76
Koszty sprzedaży	16	11 539 865,72	20 085 782,38	4 075 229,55	6 610 736,06
Koszty ogólnego zarządu	16	9 351 997,13	14 120 719,65	3 263 805,71	3 994 084,87
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży		65 356 794,07	22 370 724,64	26 436 152,02	1 454 901,83
Pozostałe przychody operacyjne		2 388 253,03	3 651 841,68	784 765,07	574 553,23
Pozostałe koszty operacyjne		2 985 872,43	4 674 399,98	426 231,82	473 115,58
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		64 759 174,67	21 348 166,34	26 794 685,27	1 556 339,48
Przychody finansowe		4 079 470,69	8 222 397,68	-1 377 644,81	3 813 257,54
Koszty finansowe		17 622 313,44	17 913 562,77	6 627 751,32	6 374 669,13
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		51 216 331,92	11 657 001,25	18 789 289,14	-1 005 072,11
Zysk (strata) brutto		51 216 331,92	11 657 001,25	18 789 289,14	-1 005 072,11
Podatek dochodowy		5 432 201,44	2 227 629,18	-3 661,69	-272 048,71
Zysk (strata) netto		45 784 130,48	9 429 372,07	18 792 950,83	-733 023,40

Inne całkowite dochody:	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/strata z przejęcia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowity dochód	45 784 130,48	9 429 372,07	18 792 950,83	-733 023,40

3. ZMIANY W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2008	10 939 656,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	478 511 684,07	5 731 587,19	0,00	-195 918 804,42	19 285 406,35	323 544 721,06
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2009	10 939 656,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	478 511 684,07	5 731 587,19	0,00	-195 918 804,42	19 285 406,35	323 544 721,06
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	-1 953 240,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 953 240,80
Wypłata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący pozycji odniesionych bezpośrednio na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	-0,01	0,00	0,00	0,39	0,00	0,38
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	-1 953 240,80	0,00	-0,01	0,00	0,00	0,39	0,00	-1 953 240,42
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45 784 130,48	45 784 130,48
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	-1 953 240,80	0,00	-0,01	0,00	0,00	0,39	45 784 130,48	43 830 890,06
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	102 258 790,84	0,00	0,00	-82 973 384,49	-19 285 406,35	0,00
Stan na 30 września 2009	10 939 656,00	-4 429 867,11	7 471 818,19	580 770 474,90	5 731 587,19	0,00	-278 892 188,52	45 784 130,48	367 375 611,12

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2007	10 939 656,00	0,00	0,00	359 500 344,45	5 344 776,65	0,00	-404 512,13	119 409 027,74	494 789 292,71
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,01	0,00	-0,01
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2008	10 939 656,00	0,00	0,00	359 500 344,45	5 344 776,65	0,00	-404 512,14	119 409 027,74	494 789 292,70
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	-2 476 626,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2 476 626,31
Wypłata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	4 414 231,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 414 231,19
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący pozycji odniesionych bezpośrednio na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00	3 057 587,00	6 824,02	386 810,54	0,00	-201 043,98	0,00	3 250 177,58
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	-0,01	0,00	0,00	-195 665 840,42	0,00	-195 665 840,43
Korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-51 920,01	0,00	-51 920,01
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	6 824,01	386 810,54	0,00	-195 918 804,41	0,00	-190 529 977,98
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19 285 406,34	19 285 406,34
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	6 824,01	386 810,54	0,00	-195 918 804,41	19 285 406,34	-171 244 571,64
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	119 004 515,61	0,00	0,00	404 512,13	-119 409 027,74	0,00
Stan na 31 grudnia 2008	10 939 656,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	478 511 684,07	5 731 587,19	0,00	-195 918 804,42	19 285 406,34	323 544 721,06

4. PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

	za okres 01-01-2009 do 30-09-2009	za okres 01-01-2008 do 30-09-2008
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
Zysk (strata) netto	45 784 130,48	9 429 372,07
Korekta o pozycję	21 923 876,11	-35 493 066,82
Amortyzacja	5 881 167,39	7 706 952,51
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	39 151,78	0,00
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	945 986,09	0,00
Odsetki i dywidendy	13 975 268,16	-11 794 748,65
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	946 540,20	-31 095 359,18
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	-57 097,77	-59 289,99
Inne korekty o pozycję:	192 860,26	-250 621,51
- pozostałe korekty	192 860,26	-250 621,51
Zmiana stanu kapitału obrotowego	-15 598 751,79	-158 586 885,98
Zmiana stanu zapasów	-2 837 019,33	12 391 644,33
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	-2 220 256,68	-198 454 192,82
Zmiana stanu należności	27 035 920,46	66 746 736,96
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-37 577 396,24	-39 271 074,45
Przepływy pieniężne w działalności operacyjnej	52 109 254,79	-184 650 580,73
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	3 000 000,00	821 035,04
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-7 988 630,23	-3 347 424,99
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	0,00
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	-100 000,00	-176 000 000,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	236 000 000,00
Pożyczki udzielone	-570 200,00	-37 082 584,28
Splata pożyczek	200 000,00	4 784 978,24
Inne nabycia aktywów finansowych	0,00	-200 000,00
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Dywidendy otrzymane	0,00	990 000,00
Odsetki otrzymane	86 714,15	0,00
Zbycie jednostek zależnych	1,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych	-350 000,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-5 722 115,08	25 966 004,01
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	-1 953 240,80	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	392 288 804,05	370 092 427,59
Splaty kredytów i pożyczek	-423 320 597,24	-235 014 271,51
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	313 800 000,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-71 000 000,00	-310 225 593,70
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-7 895 062,86	-12 313 952,41
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-26 933 118,27	-12 896 051,66
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	88 234 000,00	12 748 794,77
Inne wydatki finansowe (w tym splata weksli)	-10 201 868,15	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-60 781 083,27	126 191 353,08
ZMNIEJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-14 393 943,56	-32 493 223,64
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	23 369 456,66	51 866 374,15
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	8 975 513,10	19 373 150,52

F. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA
1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30-09-2009	31-12-2008
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy z konsolidacji	3 047 895,06	3 047 895,06
c) inne wartości niematerialne	7 069 109,44	7 939 486,53
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	10 117 004,50	10 987 381,59

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30-09-2009	31-12-2008
a) środki trwałe, w tym:	113 304 426,35	120 582 549,74
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	21 325 367,03	21 444 367,03
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	81 837 389,04	86 807 843,71
- urządzenia techniczne i maszyny	3 956 883,56	4 506 881,31
- środki transportu	5 914 350,14	7 544 069,40
- inne środki trwałe	270 436,58	279 388,29
b) środki trwałe w budowie	62 516 475,85	54 795 709,48
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	175 820 902,20	175 378 259,22

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	30-09-2009	31-12-2008
a) nieruchomości inwestycyjne	8 399 964,35	8 342 866,58
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	8 399 964,35	8 342 866,58

Nota 4. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30-09-2009	31-12-2008
a) udziały lub akcje	99 070 487,88	99 095 487,88
b) udzielone pożyczki	0,00	40 134 994,61
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	99 070 487,88	139 230 482,49

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30-09-2009	31-12-2008
a) w jednostkach zależnych	98 860 937,88	139 229 482,49
- udziały lub akcje	98 860 937,88	99 094 487,88
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	40 134 994,61
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	209 550,00	1 000,00
- udziały lub akcje	209 550,00	1 000,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	99 070 487,88	139 230 482,49

Nota 5. Należności handlowe oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	30-09-2009	31-12-2008
a) należności z tytułu kaucji	0,00	0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasnigi)	13 788 275,17	13 121 093,02
b) pozostałe należności	0,00	0,00
Wartość należności, razem	13 788 275,17	13 121 093,02

2. AKTYWA OBROTOWE

Nota 6. Zapasy

ZAPASY	30-09-2009	31-12-2008
a) materiały	1 572 138,00	2 761 927,24
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	4 062,48	24 473,39
d) towary	6 236 133,53	3 335 331,02
e) zaliczki na dostawy	165 340,33	163 300,41
Wartość zapasów, razem	7 977 674,34	6 285 032,06

Nota 7. Kontrakty budowlane

KONTRAKTY BUDOWLANE	30-09-2009	31-12-2008
a) półprodukty i produkty w toku	571 272 791,16	848 824 987,01
b) produkty gotowe	377 911 018,47	106 868 712,92
c) zaliczki na dostawy	1 473 065,31	7 651 377,33
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	317 245,12	305 273,04
Wartość kontraktów budowlanych razem	950 974 120,06	963 650 350,30

KONTRAKTY BUDOWLANE	30-09-2009	31-12-2008
a) rozliczenia międzyokresowe	394 278 679,00	425 249 213,66
Wartość kontraktów budowlanych razem	394 278 679,00	425 249 213,66

Nota 8. Należności handlowe oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30-09-2009	31-12-2008
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	20 279 758,30	27 150 921,69
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	18 689 234,33	20 973 819,67
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	4 068 691,72	24 453 733,79
d) inne	2 179 881,62	342 193,43
Wartość należności, razem	45 217 565,97	72 920 668,58

Nota 9. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	30-09-2009	31-12-2008
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	63 023 991,10	20 841 763,00
c) inne papiery wartościowe	107 604,17	0,00
d) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	63 131 595,27	20 841 763,00

INWESTYCJE KRÓKOTERMINOWE	30-09-2009	31-12-2008
a) w jednostkach zależnych	60 637 512,71	18 110 219,20
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	60 637 512,71	18 110 219,20
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	2 494 082,56	2 731 543,80
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	107 604,17	0,00
- udzielone pożyczki	2 386 478,39	2 731 543,80
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	63 131 595,27	20 841 763,00

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30-09-2009	31-12-2008
a) środki pieniężne w kasie i banku	8 798 792,31	11 124 231,86
b) inne środki pieniężne	124 866,53	12 197 939,20
c) inne aktywa pieniężne	51 854,26	47 285,60
Wartość środków pieniężnych, razem	8 975 513,10	23 369 456,66

3. ZOBOWIĄZANIA

Nota 11. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	30-09-2009	31-12-2008
a) kredyty	297 678 010,54	329 209 868,28
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>100 600 850,04</i>	<i>64 696 438,04</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>197 077 160,50</i>	<i>264 513 430,24</i>
b) pożyczki	38 621,13	268 959,53
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>38 621,13</i>	<i>268 959,53</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	297 716 631,67	329 478 827,81
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	100 600 850,04	64 696 438,04
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	197 115 781,63	264 782 389,77

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30-09-2009	31-12-2008
Do 1 roku	197 077 160,50	264 513 430,24
Powyżej 1 roku do 2 lat	100 278 350,04	64 180 438,04
Powyżej 2 lat do 5 lat	322 500,00	516 000,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem kredyty, w tym:	297 678 010,54	329 209 868,28
- długoterminowe	100 600 850,04	64 696 438,04
- krótkoterminowe	197 077 160,50	264 513 430,24

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30-09-2009	31-12-2008
Do 1 roku	38 621,13	268 959,53
Powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	0,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem pożyczki, w tym:	38 621,13	268 959,53
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	38 621,13	268 959,53

Nota 12. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	30-09-2009	31-12-2008
a) zobowiązania z tytułu leasingów	53 132 129,46	62 092 928,08
b) zobowiązania z tytułu kaucji	5 608 174,01	5 568 710,85
c) inne zobowiązania długoterminowe	4 032 323,34	0,00
d) zobowiązania wekslowe-jednostki powiązane	3 671 856,47	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	66 444 483,28	67 661 638,93

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	30-09-2009	31-12-2008
a) część krótkoterminowa, w tym:	20 644 855,21	18 963 434,38
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	18 679 532,70	16 998 111,87
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	9 766 400,12	9 766 400,12
- inne	8 913 132,58	7 231 711,75
- pozostałe rezerwy, w tym:	1 965 322,51	1 965 322,51
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	1 000 000,00	1 000 000,00
- rezerwy pozostałe	965 322,51	965 322,51
a) część długoterminowa, w tym:	1 879 626,48	2 224 864,00
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	1 879 626,48	2 224 864,00
- rozliczenie w czasie nadwyżki przychodów ze sprzedaży nad wartością bilansową/leasing zwrotny	1 879 626,48	2 224 864,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	22 524 481,69	21 188 298,38

Nota 13. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	30-09-2009	31-12-2008
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	18 473 311,22	26 493 025,16
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	55 670 308,92	93 875 314,71
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	4 071 746,79	3 979 808,92
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	954 378,44	1 185 407,82
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	52 934,71
f) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	19 944 221,84	19 029 906,11
f) zobowiązania z tytułu weksli-jednostki powiązane	13 959 117,83	11 455 637,35
f) inne	7 750 594,82	3 932 117,34
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	120 823 679,86	160 004 152,12

Nota 14. Inne zobowiązania

INNE ZOBOWIĄZANIA	30-09-2009	31-12-2008
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	71 000 000,00
b) zobowiązania z tytułu weksli	119 825 106,51	41 987 272,85
c) zobowiązania z tytułu leasingów	10 790 302,46	9 640 293,74
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	130 615 408,97	122 627 566,59

4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 15. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2009 do 30-09-2009	od 01-01-2008 do 30-09-2008	od 01-07-2009 do 30-09-2009	od 01-07-2008 do 30-09-2008
Przychody ze sprzedaży produktów	306 791 439,86	216 900 274,74	113 163 271,02	41 246 696,64
Przychody ze sprzedaży usług	24 799 787,97	23 023 403,93	8 584 152,84	8 784 949,17
Przychody ze sprzedaży towarów	5 550 155,17	16 069 523,38	-188 779,49	5 571 594,57
Wartość przychodów, razem	337 141 383,00	255 993 202,05	121 558 644,37	55 603 240,38

Nota 16. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2009 do 30-09-2009	od 01-01-2008 do 30-09-2008	od 01-07-2009 do 30-09-2009	od 01-07-2008 do 30-09-2008
Koszty ze sprzedaży produktów	224 016 563,07	153 811 243,86	79 874 641,77	30 427 259,24
Koszty ze sprzedaży usług	20 323 380,33	29 375 180,58	6 742 927,55	7 559 736,98
Koszty ze sprzedaży towarów	6 552 782,68	16 229 550,94	1 165 887,77	5 556 521,40
Koszt własny sprzedaży, razem	250 892 726,08	199 415 975,38	87 783 457,09	43 543 517,62

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2009 do 30-09-2009	od 01-01-2008 do 30-09-2008	od 01-07-2009 do 30-09-2009	od 01-07-2008 do 30-09-2008
Koszty sprzedaży	11 539 865,72	20 085 782,38	4 075 229,55	6 610 736,06
Koszty zarządu	9 351 997,13	14 120 719,65	3 263 805,71	3 994 084,87
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	20 891 862,85	34 206 502,03	7 339 035,26	10 604 820,93

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2009 do 30-09-2009	od 01-01-2008 do 30-09-2008	od 01-07-2009 do 30-09-2009	od 01-07-2008 do 30-09-2008
Amortyzacja	5 899 735,39	7 879 832,46	1 932 399,34	1 908 663,79
Zużycie materiałów i energii	13 562 466,03	62 642 861,35	476 399,90	3 295 470,76
Usługi obce	176 347 033,86	300 845 415,16	52 820 717,66	119 089 554,93
Podatki i opłaty	4 105 727,79	4 577 699,63	1 650 422,24	1 112 334,83
Wynagrodzenia	13 698 412,77	27 329 368,96	4 543 553,26	5 312 393,64
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 500 823,65	4 826 644,82	713 589,91	848 601,92
Pozostałe koszty rodzajowe	8 633 847,95	15 419 396,50	3 816 781,37	7 781 527,18
Koszty wg rodzaju, razem	224 748 047,44	423 521 218,88	65 953 863,68	139 348 547,05

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

Irmina Łopuszyńska Główny Księgowy	Podpis
---------------------------------------	--------

Podpisy Członków Zarządu

Barbara Czyż Vice Prezes Zarządu	Podpis
Robert Wójcik Vice Prezes Zarządu	Podpis
Grażyna Szafarowska Członek Zarządu	Podpis
Wojciech Rajchert Członek Zarządu	Podpis
Tomasz Panabażys Członek Zarządu	Podpis
Piotr Ciszewski Członek Zarządu	Podpis

Ząbki, 9 listopada 2009 roku