

Skrócone Sprawozdanie Finansowe **za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2008r.**

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 wartość tych transakcji (łączna wartość wszystkich transakcji zawartych w okresie od początku roku obrotowego) przekracza wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500.000 Euro
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

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 realizacja produkcji budowlanej, projektowej i pomocniczej, obrót nieruchomościami, sprzedaż kruszyw oraz usługi hotelarskie.

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 na dzień 31 grudnia 2008 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

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,
- 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., która koncentruje 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 2007-2008 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 następujących spółek zależnych:

- a) TBS „Marki” Sp. z o.o., Interlokum Sp. z o.o., Lokum Sp. z o.o., Project 55 Sp. z o.o., J.W. Construction International Sp. z o.o., Przedsiębiorstwo Turystyczne „Czarny Potok” S.A., Deweloper Sp. z o.o., Porta Transport Sp. z o.o., Construction Invest Sp. z o.o.-w 2007 roku.
- b) TBS „Marki” Sp. z o.o., Interlokum Sp. z o.o., Lokum Sp. z o.o., Project 55 Sp. z o.o., J.W. Construction International Sp. z o.o., Deweloper Sp. z o.o., Porta Transport Sp. z o.o., Construction Invest Sp. z o.o., J.W. Construction S.A., JW. Projekt Sp. z o.o., JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o., JWCH Budownictwo Drogowe Sp.z o.o. -w 2008 roku.

Jednostka dominująca dokonała w latach 2007-2008 wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją następujących jednostek podporządkowanych :

W 2007 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 S.A.-100%
- J.W. Construction 1 Sp.z o.o.-100%
- J.W. Bułgaria Sp. z o.o.-100%
- Ośrodek Wypoczynkowy "Ogoniok" Sp. z o.o.-70%

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%
- Ośrodek Wypoczynkowy "Ogoniok" Sp. z o.o. (obecnie Yakor Mouse Sp. z o.o.)-70%

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 z zgodną 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.

Polityka rachunkowości**Wartości niematerialne**

Wartości niematerialne 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 są rozpoznawane, jeżeli występuje:

- a. możliwość ich zidentyfikowania,
- b. 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,
- c. spowodują przyszłe korzyści ekonomiczne, które mogą występować w postaci przychodów ze sprzedaży bądź w oszczędności kosztów spółki,
- d. 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.

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.

Spółki Grupy dokonały 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

W przypadku wystąpienia przesłanek wskazujących na możliwość utraty wartości posiadanych składników rzeczowego majątku trwałego i wartości niematerialnych, 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 obniżen.

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.

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:

- a) w kwocie równej wartości rynkowej przedmiotu leasingu,
- b) 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:

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

Wyroby gotowe są to w szczególności 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 bezpośrednie 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. Spółki Grupy aktywują 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 Spółek Grupy.

Kaucje gwarancyjne, które stanowią zabezpieczenie roszczeń Spółek Grupy 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

Spółki Grupy dokonują 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 wymogów 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 spółkach Grupy tworzone są, gdy spełnione są łącznie następujące warunki:

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

Rezerwy na zobowiązania 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 jest 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 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. Grupa rozpoznaje przychody i koszty dotyczące kontraktów deweloperskich zgodnie z metodą procentowego zaawansowania. Podstawą do rozliczenia jest realizacja założonego budżetu przychodów i kosztów. Stopień zaawansowania poszczególnych projektów ustalany jest za każdy okres rozrachunkowy w oparciu o analizę procentowego zaawansowania realizacji budżetu kosztów budowy oraz budżetu sprzedaży. Realizacja kosztów budowy określana jest na podstawie analizy

wartości wykonanych robót w stosunku do planowanych kosztów. Stopień zaawansowania przychodów ze sprzedaży ustalany jest poprzez porównanie wartości przychodów wynikających z podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży z przewidywanymi całkowitymi przychodami w oparciu o budżet przychodów ze sprzedaży.

Jeżeli stopień zaawansowania nie zakończonej usługi lub przewidywany, całkowity koszt jej wykonania nie może być ustalony w sposób wiarygodny, przychód ustalany jest w wysokości poniesionych kosztów w danym okresie sprawozdawczym (metoda zerowa). Przyjmując zasadę ostrożności Grupa stosuje metodę „zerową” w pierwszej fazie realizowanego projektu, do momentu osiągnięcia poziomu:

- a) przychody – stan zaawansowania powyżej 50% (wartość przychodów wynikająca z umów podpisanych/wartość planowanych przychodów)
- b) koszty – stan zaawansowania powyżej 40% (wartość robót ustalona na podstawie inwentaryzacji robót/wartość budżetu)

W momencie przekroczenia powyżej określonych progów następuje rozpoznanie przychodów i kosztów na danym projekcie w następujący sposób:

- a) przychody = planowana wartość przychodów * (wskaźnik przychodów * wskaźnik kosztów)
- b) koszty = planowana wartość kosztów * (wskaźnik przychodów * wskaźnik kosztów).

Tak ustalone przychody powodują zmniejszenie rozliczeń międzyokresowych przychodów (bilans) i zwiększenie przychodów z tytułu sprzedaży produktów (rachunek zysków i strat). Jeżeli wartość ustalonych przychodów jest większa od wartości zaewidencjonowanych zaliczek na rozliczeniach międzyokresowych na danym projekcie powstaje pozycja „należności niezafakturowane” zwiększająca rozliczenia międzyokresowe przychodów i równocześnie krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w pozycjach aktywów. Koszty ustalone w opisany sposób mają wpływ na zmniejszenie produkcji w toku (bilans) i zwiększenie kosztu własnego sprzedaży (rachunek zysków i strat). Jeżeli wartość ustalonych kosztów jest wyższa od kosztów zaewidencjonowanych na produkcji w toku powstaje pozycja „roboty wykonane niezafakturowane” zwiększająca produkcję w toku i jednocześnie rozliczenia międzyokresowe w pasywach. Powyżej opisany sposób rozliczenia kontraktu deweloperskiego jest stosowany w Grupie do momentu ukończenia budowy.

W momencie oddania budynku do eksploatacji wartość poszczególnych elementów zostaje przeniesiona na wyroby gotowe, gdzie są ujmowane aż do momentu podpisania wstępnej umowy (ma to miejsce w sytuacji, kiedy do momentu ukończenia budowy nie zostały sprzedane wszystkie elementy).

Zmiany w Międzynarodowych Standardach Rachunkowości

Pod koniec 2006 roku Komitet do Spraw Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) opublikował projekt interpretacji omawiający zasady rachunkowości w przypadku budowy i sprzedaży budynków mieszkalnych w ramach działalności deweloperskiej. W dokumencie tym wskazano na istotne różnice dotyczące zastosowania standardów MSR 11 i MSR 18 dla działalności deweloperskiej. Zmiany dotyczą ujęcia momentu przychodów ze sprzedaży obiektów mieszkalnych na podstawie umów przedwstępnych oraz wskazują na potrzebę modyfikacji aktualnie obowiązujących standardów i ich oficjalnych interpretacji.

W dniu 2 lipca 2008 roku została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej interpretacja KIMSF 15, która będzie obowiązywała dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się od 1 stycznia 2009 roku. Dokument zawiera wytyczne dotyczące interpretacji momentu rozpoznania przychodów ze sprzedaży nieruchomości.

W związku ze zmianami Spółka dokona zmiany zasad rachunkowości dotyczących wyceny kontraktów deweloperskich począwszy od 1 stycznia 2009 roku. Wprowadzone zmiany wpłyną jedynie na przesunięcia rozpoznanych przychodów i kosztów między okresami. Nie będą miały wpływu na realizowane marże na poszczególnych projektach.

Kontrakty długoterminowe dotyczące usług budowlanych.

Do rozliczeń i ujmowania usług budowlanych Grupa 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 trwałe przeznaczone do sprzedaży i działalność w trakcie zaniechania

Aktywa trwałe 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 Grupy 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 Spółki Grupy ujmują w takiej wartości w jakiej 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.

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	31-12-2008	31-12-2007
AKTYWA TRWAŁE		442 810 672,08	381 045 178,06
Wartości niematerialne	1	11 364 305,24	12 357 049,65
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	1	16 615 432,40	16 801 419,29
Rzeczowe aktywa trwałe	2	336 396 960,63	299 290 898,50
Nieruchomości inwestycyjne	3	12 343 821,53	12 264 900,36
Inne aktywa finansowe	4	39 293 562,75	15 337 952,98
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		13 248 944,65	12 772 358,97
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	13 547 644,88	12 220 598,30
Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
AKTYWA OBROTOWE		1 216 140 676,40	1 130 522 116,08
Zapasy	6	47 394 075,33	28 319 047,22
Kontrakty budowlane	7	1 039 685 759,45	875 120 902,36
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	77 483 331,98	66 389 507,18
Inne aktywa finansowe	9	8 548 827,65	73 692 807,18
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	36 685 776,84	75 331 769,20
Rozliczenia międzyokresowe		6 342 905,15	11 668 082,94
A k t y w a r a z e m		1 658 951 348,48	1 511 567 294,14
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		654 775 460,38	549 508 306,25
Kapitał podstawowy		10 939 656,00	10 939 656,00
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 471 818,19	0,00
Udziały (akcje) własne		-2 476 626,31	0,00
Pozostałe kapitały		539 593 413,95	383 269 153,02
Niepodzielony wynik finansowy		-1 009 295,78	7 195 257,85
Zysk/ strata netto		100 256 494,33	148 104 239,39
ZOBOWIĄZANIA		1 004 175 888,10	962 058 987,89
Zobowiązania długoterminowe		351 026 235,23	370 799 040,28
Kredyty i pożyczki	11	168 305 639,77	206 406 678,76
Pochodne instrumenty finansowe		0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		86 709 852,52	68 806 200,32
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		436 924,50	598 565,82
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia		13 368 786,83	14 002 662,21
Inne zobowiązania	12	82 205 031,60	80 984 933,17
Zobowiązania krótkoterminowe		653 149 652,87	591 259 947,61
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	13	138 097 939,69	106 577 539,29
Kontrakty budowlane	7	67 558 648,05	156 479 497,27
Kredyty i pożyczki	11	269 178 721,05	156 735 191,05
Pochodne instrumenty finansowe		0,00	0,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia		34 540 106,94	18 627 623,99
Inne zobowiązania	14	143 774 237,14	152 840 096,01
P a s y w a r a z e m		1 658 951 348,48	1 511 567 294,14

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

		za okres 01-10-2008 do 31-12-2008	za okres 01-10-2007 do 31-12-2007	za okres 01-01-2008 do 31-12-2008	za okres 01-01-2007 do 31-12-2007
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	14	195 501 535,75	423 510 734,64	741 027 775,55	781 087 491,80
Przychody netto ze sprzedaży produktów	16	190 412 325,15	416 916 691,08	714 472 421,46	767 452 151,25
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	16	5 089 210,60	6 594 043,56	26 555 354,09	13 635 340,55
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	15	117 266 573,28	276 664 476,54	527 369 986,14	532 491 955,06
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		111 671 163,96	270 463 066,09	498 508 582,01	518 493 376,08
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		5 595 409,32	6 201 410,45	28 861 404,13	13 998 578,98
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		78 234 962,47	146 846 258,10	213 657 789,42	248 595 536,74
Koszty sprzedaży	15	6 960 524,87	10 684 181,21	28 494 721,84	28 554 750,66
Koszty ogólnego zarządu	15	7 085 956,14	7 588 684,08	28 872 553,79	24 877 112,20
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		0,00	3 921 359,17	0,00	3 921 359,17
Zysk (strata) ze sprzedaży		64 188 481,46	132 494 751,97	156 290 513,78	199 085 033,05
Pozostałe przychody operacyjne	17	1 182 775,57	3 801 672,37	7 298 942,10	9 112 638,18
Pozostałe koszty operacyjne	18	19 299 385,37	4 479 898,96	25 934 794,32	9 584 822,16
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		46 071 871,66	131 816 525,38	137 654 661,56	198 612 849,07
Przychody finansowe	19	4 430 850,76	2 543 466,54	14 363 916,22	9 063 011,16
Koszty finansowe	20	6 778 662,56	5 883 369,75	29 198 086,88	23 604 364,54
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		43 724 059,86	128 476 622,17	122 820 490,90	184 071 495,69
Zysk (strata) brutto		43 724 059,86	128 476 622,17	122 820 490,90	184 071 495,69
Podatek dochodowy		7 444 270,07	23 632 949,83	22 563 996,63	35 967 256,30
Zysk (strata) netto		36 279 789,78	104 843 672,34	100 256 494,27	148 104 239,39

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	za okres 01-01-2008 do 31-12-2008	za okres 01-01-2007 do 31-12-2007
Zyski		
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych	100 256 494,27	148 104 239,39
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	53 016 653,04
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję	54 698 280,00	53 016 653,04
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)	1,83	2,79
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)	1,83	2,79

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 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
Dopłata do kapitału	0,00	0,00	0,00	-1 150 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 150 000,00
Zakup akcji własnych		-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 aktywów dostępnych do sprzedaży	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	0,00	0,00	0,00	71 992,36	155 332,02	0,00	200 061,50	0,00	427 385,88
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-129 154,22	0,00	-129 154,22
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	205 710,74	0,00	0,00	-406 035,75	0,00	-200 325,01
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	10 939 656,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	376 824 423,14	5 731 587,19	-86 261,20	6 860 129,37	148 104 239,39	553 368 965,76
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	121 046 039,32	0,00	0,00	0,00	100 256 494,33	221 302 533,64
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	10 939 656,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	497 870 462,45	5 731 587,19	-86 261,20	6 860 129,37	248 360 733,72	774 671 499,41
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	36 077 625,50	0,00	0,00	-7 869 425,14	-148 104 239,39	-119 896 039,03
Stan na 31 grudnia 2008	10 939 656,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	533 948 087,95	5 731 587,19	-86 261,20	-1 009 295,77	100 256 494,33	654 775 460,38

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitała 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 2006	10 250 000,00	0,00	0,00	74 810 512,66	2 703 534,25	-109 753,75	-26 221 694,93	132 017 400,08	193 449 998,31
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 2007	10 250 000,00	0,00	0,00	74 810 512,66	2 703 534,25	-109 753,75	-26 221 694,93	132 017 400,08	193 449 998,31
Emisja akcji	689 656,00	0,00	0,00	233 714 168,61	0,00	0,00	0,00	0,00	234 403 824,61
Wyplata dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-29 212 500,00	0,00	-29 212 500,00
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 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	105 931,56	0,00	0,00	105 931,56
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00	0,00	1 104 461,77	2 872 720,92	0,00	-2 307 898,77	0,00	1 669 283,92
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-35 589,44	0,00	-35 589,44
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	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	1 023 117,91	0,00	1 023 117,91
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	689 656,00	0,00	0,00	234 818 630,38	2 872 720,92	105 931,56	-30 532 870,30	0,00	207 954 068,56
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	148 104 239,39	148 104 239,39
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	689 656,00	0,00	0,00	234 818 630,38	2 872 720,92	105 931,56	-30 532 870,30	148 104 239,39	356 058 307,94
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	68 067 577,00	0,00	0,00	63 949 823,08	-132 017 400,08	0,00
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

4. RZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	01-01-2008 do 31-12-2008	01-01-2007 do 31-12-2007
Zysk (strata) netto	100 256 494,33	148 104 239,39
Korekta o pozycję	81 828 005,15	81 694 344,58
Amortyzacja	16 928 519,64	13 313 077,78
Odsetki i dywidendy	20 024 709,63	-29 327 821,72
Podatek dochodowy	0,00	0,00
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	46 921 974,49	88 581 378,84
Inne korekty o pozycję:	-2 047 198,61	9 127 709,68
- pozostałe korekty,	-2 047 198,61	9 127 709,68
Zmiana stanu kapitału obrotowego	-273 221 652,21	-446 537 604,71
Zmiana stanu zapasów	-19 075 028,10	14 720 138,84
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	-274 897 948,94	-470 534 225,25
Zmiana stanu należności	-17 164 691,45	-21 051 577,95
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	37 916 016,29	30 328 059,66
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-91 137 152,74	-216 739 020,74
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	0,00	
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	0,00	3 688 832,50
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-7 110 152,84	-23 256 277,27
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	0,00
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	-176 000 000,00	450 000 000,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	236 000 000,00	-510 000 000,00
Pożyczki udzielone	-28 179 234,28	-9 669 341,18
Splata pożyczek	330 980,00	225 366,15
Inne nabycia aktywów finansowych	101,00	-10 376 472,99
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	51 010,00
Dywidendy otrzymane	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	0,00	2 696 110,00
Zbycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych:	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	25 041 693,88	-96 640 772,79
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	0,00	
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	244 827 880,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	-2 476 626,31	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	508 281 757,31	330 343 249,27
Splaty kredytów i pożyczek	-433 348 358,60	-292 520 320,45
Emisja dłużnych papierów wartościowych	378 500 000,00	266 000 000,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-448 000 000,00	-160 500 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-12 179 649,36	-16 622 273,10
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-21 600 256,55	-20 197 417,48
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	77 500 000,00	0,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	-19 227 400,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	27 449 466,49	351 331 118,24
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-38 645 992,37	37 951 324,71
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	75 331 769,20	37 380 444,49
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	36 685 776,84	75 331 769,20

C. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31-12-2008	31-12-2007
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	8 316 410,18	9 309 154,59
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	11 364 305,24	12 357 049,65

WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	31-12-2008	31-12-2007
a) wartość firmy-jednostki zależne	16 615 432,40	16 801 419,29
b) wartość firmy-jednostki współzależne	0,00	0,00
c) wartość firmy-jednostki stowarzyszone	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne, razem	16 615 432,40	16 801 419,29

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31-12-2008	31-12-2007
a) środki trwałe, w tym:	288 378 756,72	276 986 505,09
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	41 414 974,41	28 239 578,77
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	215 004 322,00	217 525 561,13
- urządzenia techniczne i maszyny	18 179 880,71	15 324 752,82
- środki transportu	9 578 465,87	11 470 757,57
- inne środki trwałe	4 201 113,73	4 425 854,80
b) środki trwałe w budowie	48 018 203,91	22 288 417,42
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	15 975,99
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	336 396 960,63	299 290 898,50

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	31-12-2008	31-12-2007
a) nieruchomości inwestycyjne	12 343 821,53	12 264 900,36
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	12 343 821,53	12 264 900,36

Nota 4. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2008	31-12-2007
a) udziały lub akcje	4 975 851,98	15 337 952,98
b) udzielone pożyczki	34 317 710,77	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	39 293 562,75	15 337 952,98

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2008	31-12-2007
a) w jednostkach zależnych	39 264 932,75	15 308 322,98
- udziały lub akcje	4 947 221,98	15 308 322,98
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	34 317 710,77	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	28 630,00	29 630,00
- udziały lub akcje	28 630,00	29 630,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- 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	39 293 562,75	15 337 952,98

	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 AZS Politechniki Warszaw. S.A.	Warszawa	działalność sportowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	07.09.2006	375 000,00	0,00	375 000,00	75,00%
14.	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%
15.	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%
16.	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%
17.	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%
18.	Ośrodek Wypoczynkowy "Ogoniok" 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%
19.	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%
20.	JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	Ząbki	budowa dróg	jednostka zależna	metoda pełna	07.02.2008	99 950,00	0,00	99 950,00	99,95%

Powiązania pośrednie										
21.	TBS Marki Sp.z o.o.	Warszawa	budownictwo społeczne	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2006	500,00	0,00	500,00	0,01%
22.	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%
23.	Interlokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2006	500,00	0,00	500,00	1,00%
24.	Lokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2006	500,00	0,00	500,00	0,01%
25.	Project 55 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	13.01.2005	500,00		500,00	
26.	Deweloper Sp. z o.o.	Siemianowice Śląskie	działalność budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2006	500,00	0,00	500,00	1,00%
27.	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%
28.	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%
29.	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%
30.	J.W. Construction S.A.	Ząbki	działalność budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	26.09.2007	1,00	0,00	1,00	0,01%
31.	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%
32.	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%
33.	Fabryka Maszyn i Urządzeń FAMA 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	31-12-2008	31-12-2007
a) od jednostek powiązanych	0,00	0,00
b) od pozostałych jednostek	13 547 644,88	12 220 598,30
Wartość należności, razem	13 547 644,88	12 220 598,30

2. AKTYWA OBROTOWE

Nota 6. Zapasy

ZAPASY	31-12-2008	31-12-2007
a) materiały	6 639 622,48	11 540 927,73
b) półprodukty i produkty w toku	15 051 734,09	5 681 697,51
c) produkty gotowe	1 592 070,55	2 290 568,38
d) towary	23 879 438,18	8 406 826,93
e) zaliczki na dostawy	231 210,03	399 026,67
Wartość zapasów, razem	47 394 075,33	28 319 047,22

Nota 7. Kontrakty budowlane

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-12-2008	31-12-2007
Planowane przychody z projektów	4 362 961 405,21	4 874 487 515,98
Planowane koszty projektów	3 074 340 028,49	3 334 008 554,74
Planowana marża na projektach	1 288 621 376,72	1 540 478 961,23
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	630 850 348,22	695 777 102,08
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	421 076 914,61	455 544 562,70
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	209 773 433,60	240 232 539,38
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	1 078 847 943,11	1 300 246 421,85
Planowana marża na projektach	28,91%	31,12%
Kwota kontraktów budowlanych prezentowanych w aktywach obrotowych	1 039 685 759,45	875 120 902,36
Kwota kontraktów budowlanych prezentowanych w zobowiązaniach krótkoterminowych	67 558 648,05	156 479 497,27
KONTRAKTY BUDOWLANE (aktywa obrotowe)		
a) półprodukty i produkty w toku	336 246 250,17	283 013 096,53
b) produkty gotowe	36 612 701,40	25 264 985,54
c) rozliczenia międzyokresowe	11 921 818,97	10 675 250,12
d) niezafakturowane należności	654 904 988,91	556 167 570,16
Wartość kontraktów budowlanych razem	1 039 685 759,45	875 120 902,36
KONTRAKTY BUDOWLANE (zobowiązania krótkoterminowe)		
a) rozliczenia międzyokresowe	67 558 648,05	156 479 497,27
Wartość kontraktów budowlanych razem	67 558 648,05	156 479 497,27

Spółki Grupy w związku z prowadzoną działalnością zaciągają kredyty, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2008 roku Spółki Grupy ustanowiły zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych o wartości 696,1 mln i prezentowanych w środkach trwałych o wartości 212,6 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 31 grudnia 2008 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 437,2 mln.

Nota 8. Należności krótkoterminowe

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2008	31-12-2007
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	0,00	6 221 403,61
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	31 586 067,31	24 794 453,30
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	41 219 459,53	32 579 423,65
d) inne	4 677 805,15	2 794 226,62
Wartość należności, razem	77 483 331,98	66 389 507,18

Nota 9. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2008	31-12-2007
a) w jednostkach zależnych	835 555,05	6 975 933,85
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	835 555,05	6 975 933,85
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	7 713 272,60	66 716 873,33
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	60 000 000,00
- udzielone pożyczki	7 713 272,60	6 716 873,33
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	8 548 827,65	73 692 807,18

***Program zakupu papierów dłużnych przez Spółki. Szczegółowy opis znajduje się w dodatkowych informacjach.**

Lp.	Data Rozliczenia	Data wykupu	Wartość nominalna papierów wartościowych stan na 31.12.2007 (BO)	Zwiększenia do 31.12.2008	Zmniejszenia do 31.12.2008	Bilans zamknięcia na 31.12.2008
1.	07.12.2007	17.01.2008	60 000 000,00	0,00	60 000 000,00	0,00
2.	11.01.2008	12.02.2008	0,00	38 000 000,00	38 000 000,00	0,00
3.	17.01.2008	19.02.2008	0,00	60 000 000,00	60 000 000,00	0,00
4.	12.02.2008	29.02.2008	0,00	18 000 000,00	18 000 000,00	0,00
5.	19.02.2008	29.02.2008	0,00	30 000 000,00	30 000 000,00	0,00
6.	29.02.2008	28.03.2008	0,00	30 000 000,00	30 000 000,00	0,00
	Razem		60 000 000,00	176 000 000,00	236 000 000,00	0,00

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31-12-2008	31-12-2007
a) środki pieniężne w kasie i banku	22 612 348,83	28 228 135,90
b) inne środki pieniężne	14 025 942,41	46 011 447,15
c) inne aktywa pieniężne	47 485,60	1 092 186,15
Wartość środków pieniężnych, razem	36 685 776,84	75 331 769,20

3. ZOBOWIĄZANIA

Nota 11. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	31-12-2008	31-12-2007
a) kredyty	437 215 401,29	362 434 992,07
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>168 305 639,77</i>	<i>206 406 678,76</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>268 909 761,52</i>	<i>156 028 313,31</i>
b) pożyczki	268 959,53	706 877,74
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>268 959,53</i>	<i>706 877,74</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	437 484 360,82	363 141 869,81
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	168 305 639,77	206 406 678,76
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	269 178 721,05	156 735 191,05

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2008	31-12-2007
Do 1 roku	268 909 761,52	156 028 313,31
Powyżej 1 roku do 2 lat	64 180 438,04	101 057 039,64
Powyżej 2 lat do 5 lat	516 000,00	1 063 000,00
Powyżej 5 lat	103 609 201,73	104 286 639,12
Razem kredyty, w tym:	437 215 401,29	362 434 992,07
- długoterminowe	168 305 639,77	206 406 678,76
- krótkoterminowe	268 909 761,52	156 028 313,31

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2008	31-12-2007
Do 1 roku	268 959,53	706 877,74
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:	268 959,53	706 877,74
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	268 959,53	706 877,74

Nota 12. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31-12-2008	31-12-2007
a) inne zobowiązania finansowe	64 698 174,41	69 873 691,86
b) inne zobowiązania długoterminowe	17 506 857,19	11 111 241,31
Wartość innych zobowiązań, razem	82 205 031,60	80 984 933,17

Nota 13. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2008	31-12-2007
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	120 561 700,23	81 580 218,70
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	0,00	2 228 117,06
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	7 202 106,70	5 123 409,94
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	3 637 781,15	3 860 780,59
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	132 951,06
f) inne	6 696 351,61	13 652 061,93
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	138 097 939,69	106 577 539,28

Nota 14. Inne zobowiązania

INNE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2008	31-12-2007
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	71 000 000,00	140 500 000,00
b) zobowiązania wekslowe	62 200 986,31	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	10 573 250,83	12 340 096,01
Wartość innych zobowiązań, razem	143 774 237,14	152 840 096,01

Zobowiązania z tytułu emisji obligacji

Lp.	Data emisji	Data wykupu	Wartość nominalna obligacji stan na 31.12.2007 (BO)	Zwiększenia do 31.12.2008	Zmniejszenia do 31.12.2008	Bilans zamknięcia na 31.12.2008
1.	11.04.2007	11.04.2008	40 000 000,00	0,00	40 000 000,00	0,00
2.	27.04.2007	25.04.2008	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00	0,00
3.	18.05.2007	16.05.2008	24 500 000,00	0,00	24 500 000,00	0,00
4.	20.06.2007	19.06.2008	66 000 000,00	0,00	66 000 000,00	0,00
5.	09.01.2008	09.04.2008	0,00	38 000 000,00	38 000 000,00	0,00
6.	04.04.2008	30.06.2008	0,00	10 200 000,00	10 200 000,00	0,00
7.	09.04.2008	09.07.2008	0,00	39 500 000,00	39 500 000,00	0,00
8.	11.04.2008	08.08.2008	0,00	30 000 000,00	30 000 000,00	0,00
9.	25.04.2008	25.07.2008	0,00	10 000 000,00	10 000 000,00	0,00
10.	16.05.2008	15.05.2009	0,00	18 000 000,00	0,00	18 000 000,00
11.	16.05.2008	25.07.2008	0,00	6 500 000,00	6 500 000,00	0,00
12.	18.06.2008	19.09.2008	0,00	38 000 000,00	38 000 000,00	0,00
13.	30.06.2008	22.09.2008	0,00	10 200 000,00	10 200 000,00	0,00
14.	30.06.2008	03.10.2008	0,00	28 600 000,00	28 600 000,00	0,00
15.	09.07.2008	07.10.2008	0,00	18 300 000,00	18 300 000,00	0,00
16.	09.07.2008	07.10.2008	0,00	12 000 000,00	12 000 000,00	0,00
17.	08.08.2008	05.11.2008	0,00	15 000 000,00	15 000 000,00	0,00
18.	19.09.2008	28.11.2008	0,00	39 500 000,00	39 500 000,00	0,00
19.	03.10.2008	07.01.2009	0,00	28 600 000,00	0,00	28 600 000,00
20.	07.10.2008	28.11.2008	0,00	11 700 000,00	11 700 000,00	0,00
21.	28.11.2008	06.01.2009	0,00	24 400 000,00	0,00	24 400 000,00
			140 500 000,00	378 500 000,00	448 000 000,00	71 000 000,00

4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 14. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-10-2008 do 31-12-2008	od 01-10-2007 do 31-12-2007	od 01-01-2008 do 31-12-2008	od 01-01-2007 do 31-12-2007
Przychody ze sprzedaży produktów	175 739 306,72	385 398 598,13	631 310 647,34	695 777 102,08
Przychody ze sprzedaży usług	14 673 018,43	31 518 092,95	83 161 774,12	71 675 049,17
Przychody ze sprzedaży towarów	5 089 210,60	6 594 043,56	26 555 354,09	13 635 340,55
Wartość przychodów, razem	195 501 535,75	423 510 734,64	741 027 775,55	781 087 491,80

Nota 15. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-10-2008 do 31-12-2008	od 01-10-2007 do 31-12-2007	od 01-01-2008 do 31-12-2008	od 01-01-2007 do 31-12-2007
Koszty ze sprzedaży produktów	90 532 181,06	219 405 350,62	421 910 489,65	438 908 125,42
Koszty ze sprzedaży usług	21 138 982,91	51 057 715,47	76 598 092,36	79 585 250,66
Koszty ze sprzedaży towarów	5 595 409,32	6 201 410,45	28 861 404,13	13 998 578,98
Koszt własny sprzedaży, razem	117 266 573,29	276 664 476,54	527 369 986,14	532 491 955,06

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-10-2008 do 31-12-2008	od 01-10-2007 do 31-12-2007	od 01-01-2008 do 31-12-2008	od 01-01-2007 do 31-12-2007
Koszty sprzedaży	6 960 524,87	10 684 181,21	28 494 721,84	28 554 750,66
Koszty zarządu	7 085 956,14	7 588 684,08	28 872 553,79	24 877 112,20
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	14 046 481,01	18 272 865,29	57 367 275,63	53 431 862,86

Nota 16. Przychody w podziale na segmenty

	od 01-10-2008 do 31-12-2008	od 01-10-2007 do 31-12-2007	od 01-01-2008 do 31-12-2008	od 01-01-2007 do 31-12-2007
Przychody ze sprzedaży, z czego:	195 501 535,75	423 510 734,64	741 027 775,56	781 087 491,80
-ze sprzedaży produktów-lokali	175 279 007,59	385 398 598,13	630 850 348,22	695 777 102,08
-ze sprzedaży produktów-pozostałe	460 299,13	0,00	460 299,13	0,00
-ze sprzedaży usług	14 673 018,43	31 518 092,95	83 161 774,12	71 675 049,17
-ze sprzedaży towarów	5 089 210,60	6 594 043,56	26 555 354,09	13 635 340,55

	od 01-10-2008 do 31-12-2008	od 01-10-2007 do 31-12-2007	od 01-01-2008 do 31-12-2008	od 01-01-2007 do 31-12-2007
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	190 412 325,16	416 916 691,08	714 472 421,47	767 452 151,25
-działalność deweloperska	175 539 142,48	389 005 963,57	650 224 657,87	708 657 356,93
-działalność hotelarska	5 330 236,20	5 049 828,44	21 031 433,79	18 051 250,82
-budownictwo społeczne	2 315 065,35	2 674 666,01	10 798 557,75	10 217 867,30
-usługi transportowe	2 673 711,78	16 216 744,96	13 612 699,30	16 216 744,96
-budownictwo	4 554 169,35	3 969 488,10	18 805 072,76	14 308 931,24

Nota 17. Przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-10-2008 do 31-12-2008	od 01-10-2007 do 31-12-2007	od 01-01-2008 do 31-12-2008	od 01-01-2007 do 31-12-2007
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-213 609,87	422 470,52	631 576,42	1 723 691,44
b) inne przychody operacyjne	1 396 385,44	3 379 201,85	6 667 365,68	7 388 946,74
Wartość przychodów operacyjnych, razem	1 182 775,57	3 801 672,37	7 298 942,10	9 112 638,18

Nota 18. Koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-10-2008 do 31-12-2008	od 01-10-2007 do 31-12-2007	od 01-01-2008 do 31-12-2008	od 01-01-2007 do 31-12-2007
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	-2 064,19	0,00	260 875,55
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	8 414 046,42	1 362 095,44	8 489 871,45	1 362 295,44
c) inne koszty operacyjne	10 885 338,95	3 119 867,72	17 444 922,87	7 961 651,17
Wartość kosztów operacyjnych, razem	19 299 385,37	4 479 898,96	25 934 794,32	9 584 822,16

Nota 19. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-10-2008 do 31-12-2008	od 01-10-2007 do 31-12-2007	od 01-01-2008 do 31-12-2008	od 01-01-2007 do 31-12-2007
a) dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00
b) odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00
c) aktualizacja wartości inwestycji	160 927,26	2 365 221,85	6 847 002,84	7 971 507,54
d) inne	4 269 923,50	178 244,69	7 516 913,38	1 091 503,62
Wartość przychodów finansowych, razem	4 430 850,76	2 543 466,54	14 363 916,22	9 063 011,16

Nota 20. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-10-2008 do 31-12-2008	od 01-10-2007 do 31-12-2007	od 01-01-2008 do 31-12-2008	od 01-01-2007 do 31-12-2007
a) odsetki	5 789 304,11	5 013 914,67	27 386 808,71	22 589 113,34
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
c) inne	989 358,45	869 455,08	1 811 278,17	1 015 251,20
Wartość kosztów finansowych, razem	6 778 662,56	5 883 369,75	29 198 086,88	23 604 364,54

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:

Wydarzenia korporacyjne

W dniu 26 listopada 2008 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwałę o połączeniu Spółki z podmiotem zależnym spółką pod firmą Przedsiębiorstwo Turystyczne „CZARNY POTOK” S.A. z siedzibą w Krynicy („Spółka Przejmowana”). Połączenie następowało w trybie art. 492 § 1 ust. 1) k.s.h. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na J.W. Construction Holding S.A. W dniu 5 grudnia 2008 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, właściwy miejscowo dla J.W. Construction Holding S.A. wydał postanowienie o rejestracji połączenia.

W dniu 9 grudnia 2008 r. na bazie majątku przejętej spółki Przedsiębiorstwo Turystyczne „CZARNY POTOK” S.A. z siedzibą w Krynicy został utworzony oddział Spółki pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Czarny Potok”

Zmiany w składzie organów Spółki

Zarząd

W dniu 9 października 2008 r. Pan Robert Wójcik został powołany w skład Zarządu Spółki jako Vice Prezes Zarządu.

W dniu 10 grudnia 2008 r. Pani Barbarze Czyż dotychczasowemu Członkowi Zarządu została powierzona funkcja Vice Prezesa Zarządu.

Rada Nadzorcza

W dniu 17 października 2008 r. Pan Grzegorz Ślak został odwołany z Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 22 października 2008 r. Pan Józef Oleksy został powołany do Rady Nadzorczej Spółki

Zawarcie znaczących umów na realizację inwestycji

W związku z wydzieleniem ze struktur Spółki, działalności prowadzonej w zakresie budownictwa i wniesieniem jej aportem jako zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki działającego pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Budownictwo” do podmiotu zależnego - J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach, powstała konieczność zawarcia umów na dokończenie realizacji rozpoczętych inwestycji, prowadzonych dotychczas w ramach struktur Spółki jak i zawarcia umów o generalne wykonawstwo nowo realizowanych inwestycji, w związku z czym w poniższych terminach zostały zawarte następujące umowy :

- W dniu 3 października 2008 r. Umowa na wykonanie zadania inwestycyjnego polegającego na kompleksowej budowie zespołu 11 budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach osiedla "Kręczi – Kaputy" I A i I B oraz kompleksowego wykonania robót wewnętrznych w postaci całej infrastruktury zewnętrznej z drogami oraz przyłączami dla inwestycji Kręczi Kaputy 1. Wartość umowy została ustalona na kwotę 91.573.630 złotych netto.

- W dniu 14 października 2008 r. zostały zawarte dwie umowy z których jedna dotyczyła dokończenia realizacji inwestycji „Wola Park” w rejonie ulic Olbrachta i Górczewskiej, wynagrodzenie za realizację przedmiotowej umowy zostało ustalone na kwotę 91.988.955,06 zł netto. Druga umowa obejmuje realizację zadania inwestycyjnego w postaci kompleksowej budowy domów wielorodzinnych mieszkalnych wraz z całą infrastrukturą zewnętrzną i drogami oraz przyłączami, na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Lewandów - osiedle "Lewandów II". Wynagrodzenie za realizację przedmiotowej umowy zostało ustalone na kwotę 170.971.863,04 złotych netto.

- W dniu 17 października 2008 r. została zawarta Umowa polegająca na dokończeniu kompleksowej budowy domów wielorodzinnych mieszkalnych wraz z całą infrastrukturą zewnętrzną i drogami oraz przyłączami, na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Lewandów stanowiącej osiedle "Lewandów I". Wynagrodzenie za realizację przedmiotowej umowy zostało ustalone na kwotę 76.235.664,91 złotych netto.

Zawarcie umowy o kredyt

W dniu 24.10.2008 r. Spółka zawarła z Bankiem PKO Bank Polski S.A. Oddział 15 w Warszawie umowę kredytu inwestycyjnego w walucie polskiej na kwotę 66.803.028 zł. Kredyt ten przeznaczony jest na częściowe sfinansowanie kosztów związanych z rozbudową i modernizacją ośrodka wypoczynkowego "Czarny Potok" zlokalizowanego w Krynicy Zdrój przy ul. Czarny Potok 65. Ostateczny termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31.12.2017 r.

W dniu 01.12.2008 r Spółka podpisała z Invest Bank S.A. Aneks nr 4 do umowy kredytu na realizację inwestycji „Osada Wiślana” w Warszawie. Na mocy podpisanego Aneksu podwyższono kredyt do 13 000 000 zł., oraz przesunięto termin spłaty na 31.10.2009r.

W dniu 31.12.2008 r. Spółka zawarła z BRE Bankiem S.A. umowę o kredyt obrotowy złotowy na kwotę 22.400.000 zł. Ostateczny termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 15.07.2009 r.

Spłata kredytu

W dniu 01.12.2008 r. spółka J.W. Construction Holding S.A. dokonała spłaty kredytu zaciągniętego w Kredyt Banku S.A. na kwotę 16.000.000 zł, przeznaczonego na finansowanie i refinansowanie zakupu działek położonych przy ul. Zdziarskiej w Warszawie.

W dniu 23.12.2008 r. spółka J.W. Construction Holding S.A. dokonała spłaty kredytu zaciągniętego w Banku Ochrony Środowiska S.A. na kwotę 28 550 000 zł, przeznaczonego na finansowanie zakupu działki położonej przy ul. Górczewskiej 181 w Warszawie.

Zestawienie liczbowe projektów ukończonych, obecnie realizowanych oraz planowanych

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie liczby projektów ukończonych, obecnie realizowanych oraz planowanych.

Stan zaawansowania projektu	Liczba mieszkań			Liczba mieszkań do przekazania klientom
	Liczba projektów	Liczba mieszkań	Liczba mieszkań do sprzedania	
Projekty ukończone	528	17 800	127	553
Projekty obecnie realizowane	144	5 824	1 463	4 319
Projekty planowane	-	14 788	14 788	-
Ogółem	672	38 412	16 378	4 872

Sprzedaż lokali w IV kwartale – ujęcie wartościowe

2008	Wartość umów zawartych
Październik	10.302.974,75 zł
Listopad	12.192.860,79 zł
Grudzień	6.568.121,68 zł
suma IV kwartał 2008	29.063.957,22 zł

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

W IV kwartale 2008 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 Emitenta można zauważyć cykliczność momentu rozpoznania przychodów (według zasad rachunkowości obowiązujących do końca 2008 roku) i tym samym wyników finansowych, jak również 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 . Natomiast osiągnięcie pewnego stanu zaawansowania budowy oraz stanu sprzedaży powoduje możliwość rozpoznania wyniku finansowego. Z kolei na stan zaawansowania inwestycji również mogą mieć wpływ czynniki atmosferyczne.

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

Emisja obligacji

W dniu 03.10.2008 r. Emitent dokonał emisji 286 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100 000 zł każda, co daje łączną wartość nominalną równą 28 600 000 zł. Termin wykupu papierów dłużnych nastąpił w dniu 07.01.2009 r.

W dniu 07.10.2008 r. Emitent dokonał emisji 117 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100 000 zł każda, co daje łączną wartość nominalną równą 11 700 000 zł. Termin wykupu papierów dłużnych nastąpił w dniu 28.11.2008 r.

W dniu 28.11.2008 r. Emitent dokonał emisji 244 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100 000 zł każda, co daje łączną wartość nominalną równą 24 400 000 zł. Termin wykupu papierów dłużnych nastąpił w dniu 06.01.2009 r.

Wykup obligacji

W dniu 03.10.2008 r. Emitent dokonał wykupu obligacji wyemitowanych w dniu 30.06.2008 r. o łącznej wartości nominalnej równej 28 600 000 zł.

W dniu 07.10.2008 r. Emitent dokonał wykupu obligacji wyemitowanych w dniu 09.07.2008 r. o łącznej wartości nominalnej równej 30 300 000 zł.

W dniu 05.11.2008 r. Emitent dokonał wykupu obligacji wyemitowanych w dniu 08.08.2008 r. o łącznej wartości nominalnej równej 15 000 000 zł.

W dniu 28.11.2008 r. Emitent dokonał wykupu obligacji wyemitowanych w dniach 19.09.2008 r. oraz 07.10.2008 r. o łącznej wartości nominalnej równej 51 200 000 zł.

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.

Zawarcie znaczących umów na realizację inwestycji

W związku z wydzieleniem ze struktur Spółki, działalności prowadzonej w zakresie budownictwa i wniesieniem jej aportem jako zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki działającego pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Budownictwo” do podmiotu zależnego - J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach oraz połączeniem Spółki z Przedsiębiorstwem Turystycznym „CZARNY POTOK” S.A. z siedzibą w Krynicy powstała konieczność zawarcia umowy na dokończenie realizacji rozpoczętej inwestycji, prowadzonej dotychczas w ramach struktur Spółki. W związku z powyższym została zawarta w dniu 6 stycznia 2009 r. Umowa na dokończenie zadania inwestycyjnego kompleksowej modernizacji i rozbudowy Ośrodka Wczasowego „Czarny Potok” wraz z infrastrukturą techniczną zlokalizowanego w Krynicy Zdrój przy ul. Czarny Potok 65. Prace zostały podzielone na dwa etapy, zakończenie prac określonych w I etapie został ustalony na dzień 21 sierpnia 2009 r. dla prac zawartych w I etapie na dzień 23 grudnia 2009 r. Wynagrodzenie zostało ustalone w oparciu o sumę wartości elementów ujętych w rzeczowo – finansowym zakresie robót na kwotę 59.700.504 zł netto.

Odstąpienie od umów warunkowych umów nabycia gruntu

W dniu 7 stycznia 2009 r. Spółka złożyła oświadczenie o odstąpieniu od warunkowej umowy nabycia nieruchomości położonej w Warszawie dzielnicy Mokotów o pow. 10.744 m² w związku z nie spełnieniem się warunku zawartego w przedmiotowej umowie.

W dniu 7 stycznia 2009 r. Spółka złożyła oświadczenie o odstąpieniu od warunkowej umowy nabycia nieruchomości położonej w Warszawie dzielnicy Mokotów o pow. 15.763 m² w związku z nie spełnieniem się warunku zawartego w przedmiotowej umowie.

Zawarcie aneksu do umowy o kredyt

W dniu 09.01.2009 r. Spółka zawarła Aneks nr 3 do umowy o kredyt inwestycyjny zawartej z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. przeznaczony na finansowanie realizacji inwestycji „Bursztynowe Osiedle” przy ul. Korkowej w Warszawie. Na mocy aneksu podwyższono wartość kredytu z 16 000 000 zł do kwoty 50 000 000 zł oraz przesunięto ostateczny termin spłaty kredytu do dnia 31.12.2010 r.

W dniu 04.02.2009 r. Spółka zawarła Aneks nr 12 do umowy o kredyt obrotowy z Invest Bankiem S.A. Na mocy aneksu w dniu 25.02.2009 r., częściowe zostanie spłacone zadłużenie – 7 500 000 zł., a dla pozostałej części zadłużenia - 7 500 000 zł. przesunięto termin spłaty na dzień 25.01.2010 r.

Emisja obligacji

W dniu 07.01.2009 r. Emitent dokonał emisji 286 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100 000 zł każda, co daje łączną wartość nominalną równą 28 600 000 zł. Planowany termin wykupu papierów dłużnych nastąpi w dniu 08.04.2009 r.

Wykup obligacji

W dniu 06.01.2009 r. Emitent dokonał wykupu obligacji wyemitowanych w dniu 28.11.2008 r. o łącznej wartości nominalnej równej 24 400 000 zł.

W dniu 07.01.2009 r. Emitent dokonał wykupu obligacji wyemitowanych w dniu 03.10.2008 r. o łącznej wartości nominalnej równej 28 600 000 zł.

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

ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE	31-12-2008	31-12-2007
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach inwestycyjnych - kredyty	995 518 032,00	747 077 076,26
Kwota na zabezpieczenia na nieruchomościach jednostek pozostałych - kredyty	10 000 000,00	3 500 000,00
Weksle in blanco*	489 077 777,78	416 978 822,68
Pozostałe**	0,00	10 000 000,00
Cesje wierzytelności	26 899 600,00	4 299 600,00
Zastaw rejestrowy na wierzytelności z rachunku bankowego	0,00	20 000 000,00
Poręczenia na rzecz TBS „Marki” Sp z o.o.	22 400 000,00	22 400 000,00
Poręczenia na rzecz Project 55 Sp. z o.o.	0,00	40 000 000,00
Poręczenia na rzecz Lokum sp. z o.o.	0,00	16 500 000,00
Poręczenia na rzecz Interlokum sp. z o.o.	0,00	20 600 000,00
Poręczenia na rzecz Budokrusz Sp. z o.o.	0,00	2 500 000,00
Poręczenia na rzecz JWCH Budownictwo Drogowe sp. z o.o.	1 300 000,00	0,00
Poręczenia na rzecz JW. Construction S.A.	2 224 937,16	0,00
Poręczenia na rzecz ZPM Metalcon Sp. z o.o.	800 000,00	0,00
Poręczenia na rzecz JWCH Produkcja Budowlana sp. z o.o.	1 850 370,20	0,00
Poręczenia na rzecz Pebex sp. Jawna	0,00	0,00

* 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 31 grudnia 2008 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 31 grudnia 2008 24,9 mln (JW. Construction Holding SA) i 1 mln (JW. Construction SA).

8. Cele i polityka zarządzania ryzykiem finansowym

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

Ryzyko stóp procentowych

Spółka 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 wymagało 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 spółek J.W. Construction Holding S.A. spółkami, które nie zawierają transakcji w PLN są dwie spółki prawa rosyjskiego - J.W. Construction International i Yakor House oraz spółka prawa bułgarskiego J.W. Construction Bułgaria EOOD. Prowadzone przez nie rozliczenia nie wymagały dodatkowych zabezpieczeń, zaś spółka bułgarska znajduje się w początkowej fazie 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.

Ryzyko płynności

Grupa przywiązuje szczególną wagę do zachowania równowagi pomiędzy finansowaniem swojej działalności inwestycyjnej, a terminową spłatą zobowiązań. Wskaźniki płynności (w tym bieżącej płynności na 31 grudnia 2008 r. – 1,83) są na zadowalającym poziomie co świadczy o niskim ryzyku w tym obszarze.

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				
		+ 25 pb w USD/EUR	- 25 pb w USD/EUR	+ 25 pb w USD	- 25 pb w USD	+ 10%	- 10%	+ 10%	- 10%
Aktywa finansowe									
Srodki bieżące na rachunku bankowym	11 124	56	-56						
Depozyty bankowe	12 198	61	-61						
Posiadane obligacje		0	0						
Pożyczki udzielone		0	0						
Wpływ na aktywa finansowe przed opodatkowaniem		117	-117	0	0	0	0	0	0
Podatek (19%)		-22	22	0	0	0	0	0	0
Wpływ na aktywa finansowe po opodatkowaniu		94	-94	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe									
Wyemitowane obligacje	71 269	-356	356						
Kredyty bankowe	329 479	-1 647	1 647						
Wpływ na zobowiązania finansowe przed opodatkowaniem		-2 004	2 004	0	0	0	0	0	0
Podatek (19%)		381	-381	0	0	0	0	0	0
Wpływ na zobowiązania finansowe po opodatkowaniu		-1 623	1 623	0	0	0	0	0	0
Razem zwiększenie / (zmniejszenie)		-1 529	1 529	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 – 31 grudnia 2007 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,5820 zł/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2008 r.-31.12.2008 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 3,5322 zł/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2007 r.-31.12.2007 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 3,7768 zł/EURO.

Pozycja bilansu skonsolidowanego	31-12-2008		31-12-2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 658 951	397 601	1 511 567	421 990
Aktywa trwałe	442 811	106 129	381 045	106 378
Aktywa obrotowe	1 216 141	291 473	1 130 522	315 612
Pasywa razem	1 658 951	397 601	1 511 567	421 990
Kapitał własny	654 775	156 930	549 508	153 408
Zobowiązania długoterminowe	351 026	84 131	370 799	103 517
Zobowiązania krótkoterminowe	653 150	156 541	591 260	165 064

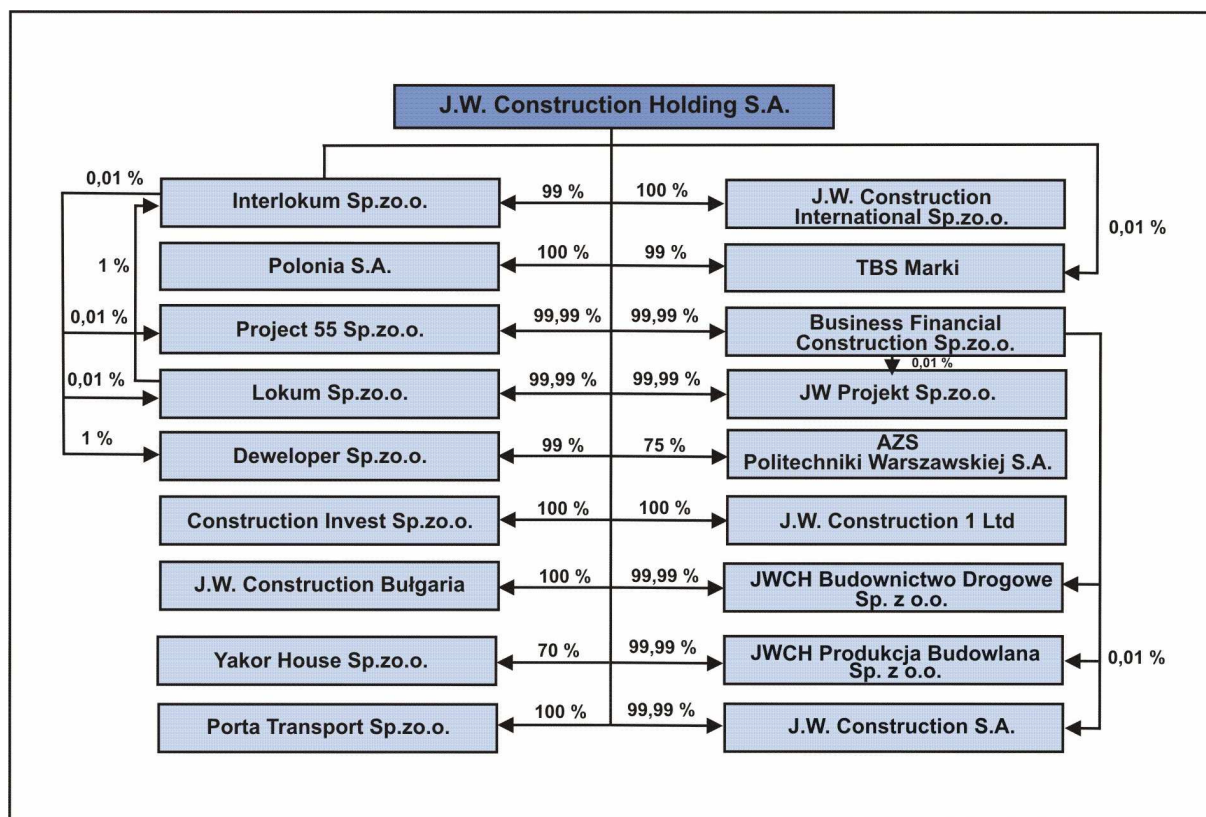
Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	01-01-2008 do 31-12-2008		01-01-2007 do 31-12-2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	741 028	209 791	781 087	206 812
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	527 370	149 303	767 452	203 202
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	213 658	60 488	248 596	65 822
Koszty sprzedaży	28 495	8 067	28 555	7 561
Koszty ogólnego zarządu	28 873	8 174	24 877	6 587
Zysk (strata) ze sprzedaży	156 291	44 247	199 085	52 713
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	137 655	38 971	198 613	52 588
Zysk (strata) brutto	122 820	34 772	184 071	48 738
Podatek dochodowy	22 564	6 388	35 967	9 523
Zysk (strata) netto	100 256	28 383	148 104	39 214

Pozycja bilansu Emitenta	31-12-2008		31-12-2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 391 538	333 510	1 194 159	333 378
Aktywa trwałe	331 130	79 362	285 038	79 575
Aktywa obrotowe	1 060 408	254 148	909 121	253 803
Pasywa razem	1 391 538	333 510	1 194 159	333 378
Kapitał własny	603 743	144 699	494 789	138 132
Zobowiązania długoterminowe	206 245	49 431	214 305	59 828
Zobowiązania krótkoterminowe	581 550	139 380	485 064	135 417

Pozycja rachunku zysków i strat Emitenta	01-01-2008 do 31-12-2008		01-01-2007 do 31-12-2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	679 456,52	192 359,81	683 412,30	180 950,49
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	490 179,95	138 774,03	480 553,85	127 238,64
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	189 276,57	53 585,78	202 858,45	53 711,85
Koszty sprzedaży	26 727,24	7 566,70	27 286,71	7 224,84
Koszty ogólnego zarządu	18 519,97	5 243,16	20 332,89	5 383,64
Zysk (strata) ze sprzedaży	144 029,36	40 775,91	157 106,65	41 597,91
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	137 754,60	38 999,48	156 830,16	41 524,71
Zysk (strata) brutto	129 891,82	36 773,46	146 041,60	38 668,16
Podatek dochodowy	26 159,51	7 405,98	26 632,57	7 051,64
Zysk (strata) netto	103 732,31	29 367,48	119 409,03	31 616,52

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

Na dzień 31 grudnia 2008 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 - Akademicki Związek Sportowy Politechniki Warszawskiej S.A.

J.W. Construction - Akademicki Związek Sportowy Politechniki Warszawskiej S.A. z siedzibą w Warszawie został wpisany do rejestru przedsiębiorców w dniu 24 października 2005 r. pod numerem KRS 243759. Spółka posiada 75% akcji w spółce. Kapitał zakładowy spółki wynosi 500.000 zł i dzieli się na 5.000 akcji o wartości nominalnej 100 zł każda. Spółka J.W. Construction - AZS Politechniki Warszawskiej S.A. prowadzi drużynę siatkarki w ekstraklasie polskiej ligi siatkowej.

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 1 Ltd w likwidacji

J.W. Construction 1 Ltd. z siedzibą w Londynie zarejestrowana w Wielkiej Brytanii, Spółka posiada 1.000 udziałów o wartości nominalnej 1 funt każdy udział i łącznej wartości nominalnej 1.000 funtów szterlingów co stanowi 100 % kapitału zakładowego w J.W. Construction 1 Ltd., Obecnie spółka ta jest w likwidacji.

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.

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 (poprzednio 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 nieruchomość 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 wystąpiły następujące zmiany:

W dniu 26 listopada 2008 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło Uchwałę w sprawie połączenia z Przedsiębiorstwem Turystycznym „CZARNY POTOK, S A. z siedziba w Krynicy („Spółka Przejmowana”). Połączenie zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego w dniu 5 grudnia 2008 r. Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na J.W. Construction Holding S.A. w trybie art. 492 §1 ust. 1 k.s.h. W skutek połączenia majątek Spółki powiększył się o majątek Przejętej Spółki, która realizuje inwestycję polegającą na kompleksowej modernizacji i rozbudowy Ośrodka Wczasowego „Czarny Potok” w Krynicy.

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 Spółki w dniu 31 października 2008 r. raportem bieżącym nr 87/2008 odwołał prognozę na rok 2008. Decyzję o odwołaniu prognozy wyników finansowych na rok 2008 przekazanych do publicznej wiadomości w raporcie bieżącym nr 56 z dnia 7 sierpnia 2008 r., stanowiącej korektę prognozy przedstawionej w raporcie bieżącym nr 3 z dnia 8 stycznia 2008 r., Zarząd Spółki podjął mając na uwadze zmianę sytuacji makroekonomicznej w otoczeniu biznesowym Spółki, powstałą w sposób niezależny od Spółki, a mającą istotny wpływ na jej wyniki. W związku ze światowym kryzysem na rynku bankowym, mającym wpływ na polską gospodarkę, wystąpiły następujące niezależne od Spółki okoliczności

- Zmiana polityki banków udzielających kredytów hipotecznych klientom indywidualnym, której skutkiem jest znaczne zmniejszenie zdolności kredytowej Polaków i tym samym spadek popytu na nieruchomości.
- Zmiana polityki banków w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych, wynikająca z trudności pozyskania środków na rynku międzybankowym. Spółka w trakcie realizacji prowadzonych inwestycji korzysta z finansowania bieżących wydatków na prowadzenie inwestycji z kredytów bankowych, które następnie są spłacane przez wpłaty nabywców lokali mieszkalnych dokonywanych w trakcie trwania umowy. W przypadku utrudnionego dostępu do kredytów bankowych Spółka będzie zmuszona część wydatków finansować ze środków własnych.
- Zmniejszenie popytu na lokale mieszkalne powoduje konieczność przesunięcia w czasie przychodów z inwestycji, które były podstawą kalkulacji poprzednich prognoz finansowych.

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.

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio ponad 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu w wybranych dniach :

Stan na dzień 30.09.2008 r.

Podmiot	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	19.365.213	35,40 %	19.365.213	35,40 %
EHT	25.448.300	46,52 %	25.448.300	46,52 %

Stan na dzień 31.12.2008 r.

Podmiot	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	25.448.300	46,52 %	25.448.300	46,52 %

Zmiana stanu posiadania akcji w okresie 30.09.2008 – 31.12.2008

Akcjonariusz	Zwiększenie liczby posiadanych akcji	Zwiększenie udziału w kapitale zakładowym	Zwiększenie liczby głosów	Zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	20.000	0,04 %	20.000	0,4 %

Stan na dzień 06.11.2008 r. – dzień publikacji raportu za III kwartał 2008

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 25.02.2009 r. – dzień publikacji raportu za IV kwartał 2008

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 %

Zmiana stanu posiadania akcji w okresie 06.11.2008 – 25.02.2009 (pomiędzy terminami publikacji raportów za III i IV kwartał 2008)

Brak zmian

Informacje dotyczące udziału % zostały zaokrąglone do dwóch cyfr po przecinku

Pan Józef Wojciechowski – pośrednio, poprzez Famhold S.A. z siedzibą w Luksemburgu kontroluje Spółkę EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu

Informacje na temat akcji nabytych przez Spółkę w ramach prowadzonego programu skupu akcji własnych w celu ich umorzenia

Stan na dzień 06.11.2008 r. – dzień publikacji raportu za III kwartał 2008

Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
97.951	0,18 %	97.951	0,18 %

Stan na dzień 25.02.2009 r. – dzień publikacji raportu za IV kwartał 2008

Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
448.000	0,82 %	448.000	0,82 %

Zmiana stanu posiadania akcji w okresie 06.10.2008 – 25.02.2009 (pomiędzy terminami publikacji raportów za III i IV kwartał 2008)

Zwiększenie liczby posiadanych akcji	Zwiększenie udziału w kapitale zakładowym	Zwiększenie liczby głosów	Zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
350.049	0,64 %	350.049	0,64 %

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 25.02.2009 r. – dzień publikacji raportu za IV kwartał 2008

osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Zwiększenie liczby posiadanych akcji od daty publikacji poprzedniego raportu kwartalnego
Józef Wojciechowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	19.385.213	0

15. Sprawy sądowe powyżej 10% kapitałów własnych.

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 przekraczałyby 10 % kapitałów własnych Emitenta.

16. Informacja o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi jeżeli wartość tych transakcji (łączna wartość wszystkich transakcji zawartych w okresie od początku roku obrotowego) przekracza wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500.000 Euro.

Emitent lub jednostki od niego zależne były stroną opisanych poniżej transakcji, których wartość przekracza wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500.000 euro, a które to transakcje nie są transakcjami typowymi i rutynowymi, zawieranymi na warunkach rynkowych pomiędzy jednostkami powiązanymi, których charakter i warunki wynikają z bieżącej działalności operacyjnej.

Pożyczki udzielone

Od początku roku Spółka udzieliła spółce zależnej działającej pod firmą J.W. Construction Bułgaria EOOD z siedzibą w Sofii pożyczek na zakup nieruchomości położonej w Warnie rejon Złote Piaski oraz koszty z tym związane w łącznej wysokości 8.038.867,42 Euro. Pożyczki są oprocentowane na warunkach rynkowych w oparciu o stawkę LIBOR 3M powiększoną o marżę. Pożyczki zostały udzielone do dnia 30 czerwca 2010 r. z możliwością spłaty jednorazowej na koniec okresu, na jaki zostały zawarte umowy lub wcześniej w ratach.

Od początku roku Spółka udzieliła spółce zależnej działającej pod firmą YAKOR HOUSE (dawnej Ośrodek Wypoczynkowy „Ogoniok”) z siedzibą w Soczi pożyczek w łącznej kwocie 2.200.000 USD na pokrycie kosztów związanych z realizacją inwestycji. Pożyczki były udzielane w ramach zobowiązania określonego w pkt. 3.4 Umowy nabycia udziałów z dnia 7 grudnia 2007 r. oraz §2 pkt. 2 porozumienia o współpracy z tego samego dnia. Pożyczki są oprocentowane na warunkach rynkowych w oparciu o stawkę LIBOR 3M powiększoną o marżę. Pożyczki zostały udzielone do dnia 31 grudnia 2008 r. z możliwością spłaty jednorazowej na koniec okresu, na jaki zostały zawarte umowy lub wcześniej w ratach. W dniu 22 grudnia 2008 r. zostały zawarte aneksy ustalające nowy termin spłat na dzień 31 grudnia 2009 r.

Od początku roku Spółka przekazała łącznie 1.500.000 USD spółce zależnej działającej pod firmą J.W. Construction International z siedzibą w Himki (Federacja Rosyjska) tytułem pożyczki na sfinansowanie kosztów związanych z zapewnieniem lokali mieszkalnych dla osób opuszczających nieruchomości, na której będzie budowała budynek wielorodzinny mieszkalny oznaczony symbolem roboczym A-3 w Kołomnie kwartał 21. Pożyczka jest oprocentowana na warunkach rynkowych w oparciu o stawkę LIBOR 1M powiększoną o marżę. Pożyczka została udzielona do dnia 31 grudnia 2008 r. z możliwością spłaty jednorazowej na koniec okresu, na jaki została zawarta umowa lub wcześniej w ratach.

Pożyczki otrzymane

Od początku roku Spółka zaciągnęła od podmiotu zależnego TBS Marki Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie pożyczki w łącznej wysokości 17.200.000 zł. Umowa o największej wartości została zawarta w dniu 12 czerwca 2008 r., opiewa na kwotę 7.000.000 zł, na okres do dnia 31 maja 2009 r. Pożyczka jest oprocentowana na warunkach rynkowych w oparciu o stawkę 3M WIBOR powiększoną o marżę. Pożyczka przeznaczona jest na prowadzenie działalności gospodarczej i może być spłacona jednorazowo na koniec okresu, na jaki została zawarta umowa lub wcześniej w ratach.

Weksle

W dniu 24 kwietnia 2008 r. spółka zależna Interlokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wystawiała weksel w kwocie 20.000.000 zł z terminem wykupu 6 miesięcy, który nabyła spółka pod firmą J.W. Consulting Spółka z o.o. J.W.4 Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie, w której 100 % akcji posiada Fundusz Inwestycyjny Zamknięty SEZAM II.

W dniu 24 czerwca 2008 r. Spółka wystawiała weksel w kwocie 12.000.000 zł z terminem wykupu 12 miesięcy, który nabyła spółka pod firmą J.W. Consulting Spółka z o.o. J.W.4 Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie, w której 100 % akcji posiada Fundusz Inwestycyjny Zamknięty SEZAM II.

W dniu 29 października 2008 r. Spółka wystawiała weksel w kwocie 15.000.000 zł z terminem wykupu 6 miesięcy, który nabyła spółka pod firmą J.W. Consulting Spółka z o.o. J.W.3 Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie, w której 100 % akcji posiada Fundusz Inwestycyjny Zamknięty SEZAM II.

W dniu 24 listopada 2008 r. Spółka wystawiała weksel w kwocie 15.500.000 zł z terminem wykupu 12 miesięcy, który nabyła spółka pod firmą J.W. Consulting Spółka z o.o. J.W.3 Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie, w której 100 % akcji posiada Fundusz Inwestycyjny Zamknięty SEZAM II.

Umowy przeniesienia aportu

W dniu 30 kwietnia 2008 r. Spółka zawarła w formie aktu notarialnego umowę z podmiotem zależnym JW Projekt Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie, której przedmiotem było przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci oddziału działającego pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Pracownia Architektoniczna” z siedzibą w Ząbkach, w wykonaniu zobowiązania wynikającego z podjętej uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego JW Projekt Sp. z o.o. oraz złożonego oświadczenia o objęciu udziałów.

W dniu 30 kwietnia 2008 r. Spółka zawarła w formie aktu notarialnego umowę z podmiotem zależnym JWCH Produkcja Budowlana Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, której przedmiotem było przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci oddziału działającego pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Zakład Prefabrykacji Budowlanej” z siedzibą w Ząbkach, w wykonaniu zobowiązania wynikającego z podjętej uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o. oraz złożonego oświadczenia o objęciu udziałów.

W dniu 30 kwietnia 2008 r. Spółka zawarła w formie aktu notarialnego umowę z podmiotem zależnym J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach, której przedmiotem było przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci oddziału działającego pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Budownictwo” z siedzibą w Ząbkach, w wykonaniu zobowiązania wynikającego z podjętej uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego J.W. Construction S.A. oraz zawartej umowy o objęciu akcji nowej emisji.

NAZWA SPÓŁKI	Należności od jednostek powiązanych		Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	
	31-12-2008	31-12-2007	31-12-2008	31-12-2007
EHT	1 136 979,82	870 449,04	0,00	38 621,13
REM S.A.	668 954,44	540 173,17	0,00	199 297,78
Załubice Development Sp. z o.o.	826 663,84	1 055 590,50	337 557,93	775 476,14
Zakład Produkcji Marmurów Promar Sp.z o.o.	1 736 643,00	1 427 365,48	41 425,26	570 205,29
ZPS J.W. System Sp. z o.o.	272 145,10	16 398,02	411 398,19	931 604,73
Zakład Produkcji Metalowej Metalcon Sp. z o.o.	5 263 885,83	3 269 338,25	448 559,66	2 060 185,75
J.W.Agro Sp. z o.o.	3 580 990,28	3 254 729,03	0,00	0,00
Hotel 500 Sp. z o.o.	390,40	1 232,20	0,00	0,00
Interlokum Sp. z o.o.	103 414,38	14 772 971,87	1 580 439,57	0,00
Project 55 Sp. z o.o.	1 695 433,23	67 758 821,42	1 890 536,17	0,00
Lokum Sp. z o.o.	2 891 046,31	14 701 018,37	201 058,15	7 379,77
Deweloper Sp. z o.o.		1 171,08	20,31	266 318,62
Construction Invest Sp. z o.o.	3 433 157,12	2 993 520,69	1 755,00	0,00
TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	8 447,34	7 370,94	1 000,00	1 000,00
JW. Construction International Sp. z o.o.	10 832 836,77	3 094 325,38	0,00	0,00
TBS Marki Sp. z o.o.	17 077,56	0,00	19 029 906,11	1 999 448,88
Business Financial Construction Sp. z o.o.	4 781,18	0,00	1 733 666,95	2 602 531,13
JW. Projekt Sp. z o.o.	600 371,51	0,00	1 024 290,56	216 131,14
Królewski Port Żerań Sp z o.o.	5 396 764,70	5 396 764,70	0,00	0,00
J.W.Construction 1 LTD	59 228,29	104 827,49		0,00
J.W.Consulting J.W. 1 S.K.A	5 866,75	813,25	0,00	0,00

J.W.Consulting J.W. 2 S.K.A	5 541,50	0,00	0,00	0,00
J.W.Consulting J.W. 3 S.K.A	5 541,50	0,00	32 495 700,00	0,00
J.W.Consulting J.W. 4 S.K.A	5 368,00	0,00	13 030 800,00	0,00
J.W.Consulting J.W. 5 S.K.A	5 368,00	732,00	0,00	0,00
J.W.Consulting J.W. 6 S.K.A	5 368,00	0,00	0,00	0,00
J.W.Consulting Sp. z o.o.	5 368,00	0,00	0,00	
Stadnina Mazowiecka Sp. z o.o.	4 986 621,30	4 605 367,75	0,00	0,00
J.W.1 Sp z o.o.	87 259,02	0,00	0,00	0,00
J.W.2 Sp z o.o.	1 859,09	0,00	0,00	0,00
J.W.3 Sp z o.o.	2 267,72	0,00	0,00	0,00
Porta Transport Sp. z o.o.	22 782,22	0,00	0,00	0,00
Ośrodek Wypoczynkowy OGONIOK	6 888 497,03	0,00	0,00	0,00
JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	876 437,05	0,00	0,00	0,00
JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.	4 117 839,28	0,00	0,00	0,00
J.W.Construction Bułgaria EOOD	35 153 265,81	0,00	0,00	0,00
JW. Construction SA	347 972,58	0,00	23 615 307,21	0,00
Biochemical Sp. z o.o.	1 290,64	0,00	0,00	0,00

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.

Główne czynniki:

- realizowanie kolejnych etapów prac na poszczególnych inwestycjach zgodnie z przyjętym wcześniej harmonogramem robót budowlano-montażowych (w tym rozpoczęcie nowych inwestycji),
- tempo sprzedaży mieszkań,
- polityka kredytowa banków.

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. W 2007 roku segment ten tworzyły następujące podmioty: JW. Construction Holding SA, Project 55 Sp. z o.o., Lokum Sp. z o.o. oraz Interlokum Sp. z o.o. Ponadto w 2007 roku

wyodrębniono segment „działalność transportowa” dotyczące spółki zależnej Porta Transport Sp. z o.o. włączonej do konsolidacji w tym roku obrotowym. Przedmiotem działalności tej spółki w 2007 roku były min. usługi transportowe.

Podstawowy rodzaj towarów oraz 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.

01.01.20008-31.12.2008	developerskie	hotelarskie	budownictwo społeczne	budownictwo	transport	pozostałe korekty
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	672 115 523,49	21 127 850,91	10 798 557,75	21 586 714,97	13 624 139,50	-11 508 431,30
Przychody netto ze sprzedaży produktów	646 037 657,20	21 031 433,79	10 798 557,75	21 217 084,49	13 612 699,30	-11 508 431,30
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	26 077 866,29	96 417,12	0,00	369 630,48	11 440,20	0,00
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	483 576 795,20	17 362 510,85	6 533 189,27	18 129 131,74	12 060 594,93	-10 292 235,85
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	455 158 264,03	17 283 360,03	6 533 189,27	17 775 267,60	12 050 736,93	-10 292 235,85
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	28 418 531,17	79 150,82	0,00	353 864,14	9 858,00	0,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	188 538 728,29	3 765 340,06	4 265 368,48	3 457 583,23	1 563 544,57	-1 216 195,45
Koszty sprzedaży	28 494 721,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty ogólnego zarządu	24 522 435,78	503 119,35	907 514,30	1 104 242,62	2 098 136,74	-262 895,00
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży	148 804 990,91	3 262 220,71	3 357 854,18	2 353 340,61	-534 592,17	-953 300,45
Pozostałe przychody operacyjne	4 328 760,45	496 079,76	1 529 924,03	25 228,12	918 949,74	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	22 424 143,98	108 285,53	1 449 082,62	44 255,11	2 222 158,03	-313 130,95
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	130 709 607,37	3 650 014,94	3 438 695,59	2 334 313,62	-1 837 800,46	-640 169,50
Przychody finansowe	15 243 644,79	847 499,00	1 510 245,10	4 057,52	370 964,88	-3 371 457,52
Koszty finansowe	21 796 064,43	4 316 193,12	4 396 595,90	4 431,22	123 058,64	-1 197 218,88
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	124 157 187,73	181 320,82	552 344,79	2 333 939,92	-1 589 894,22	-2 814 408,14
Zysk (strata) brutto	124 157 187,73	181 320,82	552 344,79	2 333 939,92	-1 589 894,22	-2 814 408,14
Podatek dochodowy	4 569 738,85	32 260,00	205 798,00	320 120,00	0,00	0,00
Podatek odroczony	17 137 000,27	185 150,51	0,00	113 929,00	0,00	0,00
Zysk (strata) netto	102 450 448,61	-36 089,69	346 546,79	1 899 890,92	-1 589 894,22	-2 814 408,14

01.01.2007-31.12.2007	developerskie	hotelarskie	budownictwo społeczne	budownictwo	transport	pozostałe korekty
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	723 759 689,63	18 103 762,07	10 217 867,30	16 813 985,85	16 223 097,16	-2 368 614,92
Przychody netto ze sprzedaży produktów	710 319 652,22	18 051 250,82	10 217 867,30	16 677 546,16	16 216 744,96	-2 368 614,92
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	13 440 037,41	52 511,25	0,00	136 439,69	6 352,20	0,00
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	488 332 179,27	14 865 152,33	4 946 268,89	13 296 141,98	14 203 942,59	-2 225 747,30
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	474 474 229,63	14 829 330,19	4 946 268,89	13 196 592,60	14 198 684,77	-2 225 747,30
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	13 857 949,64	35 822,14	0,00	99 549,38	5 257,82	0,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	235 427 510,36	3 238 609,74	5 271 598,41	3 517 843,87	2 019 154,57	-142 867,62
Koszty sprzedaży	27 674 795,31	881 196,81	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty ogólnego zarządu	20 378 058,22	721 245,97	724 354,25	1 399 416,84	2 196 972,68	-158 661,40
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	3 921 359,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży	191 296 016,00	1 636 166,96	4 547 244,16	2 118 427,03	-177 818,11	15 793,78
Pozostałe przychody operacyjne	7 166 297,64	604 292,94	1 424 258,58	114 534,78	158 926,53	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	5 485 690,12	17 179,22	1 751 916,71	84 286,87	151 493,78	0,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	192 976 623,53	2 223 280,68	4 219 586,03	2 148 674,94	-170 385,36	15 793,78
Przychody finansowe	6 913 911,11	1 292 192,42	1 068 649,61	3 460,15	111 476,57	-306 656,25
Koszty finansowe	16 249 357,57	3 246 040,89	4 098 627,04	32 566,52	64 002,60	-306 656,25
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	183 641 177,07	269 432,21	1 189 608,60	2 119 568,57	-122 911,39	15 793,78
Zysk (strata) brutto	183 641 177,07	269 432,21	1 189 608,60	2 119 568,57	-122 911,39	15 793,78
Podatek dochodowy	4 566 496,03	0,00	44 316,00	312 387,00	0,00	0,00
Podatek odroczoney	33 212 363,55	449 275,97	0,00	122 041,00	0,00	3 000,82
Zysk (strata) netto	145 862 317,48	-179 843,76	1 145 292,60	1 685 140,57	-122 911,39	12 792,96

E. SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA
1. BILANS

AKTYWA	Nota	31-12-2008	31-12-2007
AKTYWA TRWAŁE		331 129 675,22	285 037 691,03
Wartości niematerialne	1	8 068 768,25	9 306 220,46
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	1	3 047 895,06	3 047 895,06
Rzeczowe aktywa trwałe	2	159 957 551,43	154 109 973,09
Nieruchomości inwestycyjne	3	8 342 866,58	8 264 725,36
Inne aktywa finansowe	4	133 413 198,65	78 161 820,88
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5 178 302,23	5 265 762,39
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	13 121 093,02	26 881 293,79
Rozliczenia międzykresowe		0,00	0,00
AKTYWA OBROTOWE		1 060 408 297,25	909 120 983,02
Zapasy	6	9 490 629,73	23 528 107,87
Kontrakty budowlane	7	933 759 268,67	611 531 835,73
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	60 731 113,02	126 616 840,75
Inne aktywa finansowe	9	26 659 046,85	84 598 389,16
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	23 369 456,66	51 866 374,15
Rozliczenia międzykresowe		6 398 782,32	10 979 435,36
A k t y w a r a z e m		1 391 537 972,47	1 194 158 674,05
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		603 742 636,77	494 789 292,70
Kapitał podstawowy		10 939 656,00	10 939 656,00
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 471 818,19	0,00
Udziały (akcje) własne		-2 476 626,31	0,00
Pozostałe kapitały		484 243 271,26	364 845 121,10
Niepodzielony wynik finansowy		-167 788,20	-404 512,14
Zysk/ strata netto		103 732 305,83	119 409 027,74
Kapitał mniejszości		0,00	0,00
ZOBOWIĄZANIA		787 795 335,70	699 369 381,35
Zobowiązania długoterminowe		206 245 444,41	214 305 496,09
Kredyty i pożyczki	11	64 696 438,04	86 474 600,61
Pochodne instrumenty finansowe		0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		71 931 928,73	47 738 302,51
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		373 000,00	373 000,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia		2 224 864,00	2 685 180,69
Inne zobowiązania	12	67 019 213,64	77 034 412,28
Zobowiązania krótkoterminowe		581 549 891,29	485 063 885,26
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	13	145 696 539,33	99 052 002,15
Kontrakty budowlane	7	23 014 773,56	118 536 013,05
Kredyty i pożyczki	11	264 782 389,77	96 792 357,21
Pochodne instrumenty finansowe		0,00	0,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia		21 889 394,89	17 929 561,14
Inne zobowiązania	13	126 166 793,74	152 753 951,71
P a s y w a r a z e m		1 391 537 972,47	1 194 158 674,05

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	za okres 01-10-2008 do 31-12-2008	za okres 01-10-2007 do 31-12-2007	za okres 01-01-2008 do 31-12-2008	za okres 01-01-2007 do 31-12-2007
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	14	181 204 035,00	394 875 766,76	679 456 517,67	683 412 300,65
Przychody netto ze sprzedaży produktów		176 890 328,40	388 395 181,62	659 073 287,69	669 972 263,24
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		4 313 706,60	6 480 585,14	20 383 229,98	13 440 037,41
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	15	109 896 590,81	261 978 523,96	490 179 948,76	480 553 850,17
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		104 913 591,15	255 866 359,03	468 967 398,16	466 695 900,53
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		4 982 999,66	6 112 164,93	21 212 550,60	13 857 949,64
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		71 307 444,19	132 897 242,80	189 276 568,91	202 858 450,48
Koszty sprzedaży		6 641 455,81	10 375 776,25	26 727 238,19	27 286 710,77
Koszty ogólnego zarządu		4 399 246,46	5 212 716,01	18 519 966,11	20 332 886,50
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		0,00	1 867 792,26	0,00	1 867 792,26
Zysk (strata) ze sprzedaży		60 266 741,92	119 176 542,80	144 029 364,61	157 106 645,47
Pozostałe przychody operacyjne		6 687 120,32	2 974 477,84	10 338 962,00	6 706 123,23
Pozostałe koszty operacyjne		11 939 327,43	3 511 696,45	16 613 727,41	6 982 608,53
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		55 014 534,81	118 639 324,19	137 754 599,20	156 830 160,17
Przychody finansowe		8 768 552,08	2 948 040,60	16 990 949,76	8 700 190,17
Koszty finansowe		6 940 170,97	5 099 260,42	24 853 733,74	19 488 752,54
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		56 842 915,92	116 488 104,37	129 891 815,22	146 041 597,80
Zysk (strata) brutto		56 842 915,92	116 488 104,37	129 891 815,22	146 041 597,80
Podatek dochodowy		12 268 420,36	21 017 406,32	26 159 509,39	26 632 570,07
Zysk (strata) netto		44 574 495,56	95 470 698,06	103 732 305,83	119 409 027,74

	za okres 01-01-2008 do 31-12-2008	za okres 01-01-2007 do 31-12-2007
KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		
Zyski		
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych	103 732 305,83	119 409 027,74
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	53 016 653,04
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję	54 698 280,00	53 016 653,04
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)	1,90	2,25
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)	1,90	2,25

3. ZMIANY W KAPITALE WŁASNYM

	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	0,00	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	359 500 344,45	5 344 776,65	0,00	-404 512,13	119 409 027,74	494 789 292,71
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
Wyplata 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	0,00	0,00	3 451 221,56
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	-0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,02
Korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-167 788,20	0,00	-167 788,20
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	6 824,00	386 810,54	0,00	-167 788,20	0,00	5 221 038,22
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103 732 305,83	103 732 305,83
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	6 824,00	386 810,54	0,00	-167 788,20	103 732 305,83	108 953 344,05
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	478 511 684,06	5 731 587,19	0,00	-167 788,20	103 732 305,83	603 742 636,77

	Kapitał akcyjny	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały	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 2006	10 250 000,00	0,00	57 198 118,91	2 472 055,73	0,00	1 903 386,64	96 696 095,16	168 519 656,44
Korekty błędów podstawowych								0,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF								0,00
Stan na 1 stycznia 2006	10 250 000,00	0,00	57 198 118,91	2 472 055,73	0,00	1 903 386,64	96 696 095,16	168 519 656,44
Emisja akcji	689 656,00	0,00	233 714 168,61	0,00	0,00	0,00	0,00	234 403 824,61
Wypłata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-29 212 500,00	0,00	-29 212 500,00
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
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
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	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
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
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	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	0,00	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
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	689 656,00	0,00	234 818 630,38	2 872 720,92	0,00	-31 520 398,77	0,00	206 860 608,53
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29 212 500,00	119 409 027,74	148 621 527,74
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	689 656,00	0,00	234 818 630,38	2 872 720,92	0,00	-2 307 898,77	119 409 027,74	355 482 136,27
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	67 483 595,16	0,00	0,00	0,00	-96 696 095,16	-29 212 500,00
Stan na 31 grudnia 2007	10 939 656,00	0,00	359 500 344,45	5 344 776,65	0,00	-404 512,13	119 409 027,74	494 789 292,70

4. PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

	za okres 01-01-2008 do 31-12-2008	za okres 01-01-2007 do 31-12-2007
Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
Zysk (strata) netto	103 732 305,83	119 409 027,74
Korekta o pozycję	54 093 103,23	-38 574 194,78
Amortyzacja	9 928 785,73	10 564 084,66
Odsetki i dywidendy	2 372 230,68	-29 327 821,72
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	41 414 020,41	-28 816 940,77
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	-78 141,22	
Inne korekty o pozycję:	456 207,63	9 006 483,05
- pozostałe korekty	456 207,63	9 006 483,05
Zmiana stanu kapitału obrotowego	-303 012 231,28	-261 134 193,02
Zmiana stanu zapasów	14 037 478,14	-10 914 756,91
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	-430 194 667,29	-258 402 646,36
Zmiana stanu należności	73 737 546,86	-56 432 560,40
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	39 407 411,01	64 615 770,65
Przeptywy pieniężne w działalności operacyjnej	-145 186 822,22	-180 299 360,07
Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	101,00	3 478 315,31
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-3 074 226,46	-23 167 458,20
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	0,00
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	-176 000 000,00	-510 000 000,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	236 000 000,00	450 000 000,00
Pożyczki udzielone	-37 282 584,28	-13 129 341,18
Splata pożyczek	5 284 688,24	2 423 153,07
Inne nabycia aktywów finansowych	-200 000,00	0,00
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Dywidendy otrzymane	990 000,00	0,00
Odsetki otrzymane	1 041 722,13	3 086 095,79
Zbycie jednostek zależnych	0,00	49 010,00
Nabycia jednostek zależnych	0,00	-29 494 210,39
Przeptywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	26 759 700,63	-116 754 435,60
Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	244 827 880,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	-2 476 626,31	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	507 792 479,73	233 282 025,70
Splaty kredytów i pożyczek	-361 856 126,93	-235 655 633,99
Emisja dłużnych papierów wartościowych	378 500 000,00	266 000 000,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-448 000 000,00	-160 500 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-11 725 597,13	-16 622 273,10
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-17 203 925,27	-11 962 826,16
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	44 900 000,00	917,10
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przeptywy pieniężne netto z działalności finansowej	89 930 204,09	319 370 089,55
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-28 496 917,50	22 316 293,88
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	51 866 374,15	29 550 080,27
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	23 369 456,66	51 866 374,15

F. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA
1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31-12-2008	31-12-2007
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	8 068 768,25	9 306 220,46
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	11 116 663,31	12 354 115,52

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31-12-2008	31-12-2007
a) środki trwałe, w tym:	120 781 535,53	132 514 225,16
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	21 444 367,03	14 830 942,83
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	86 807 843,71	91 689 435,14
- urządzenia techniczne i maszyny	4 705 144,10	11 618 011,60
- środki transportu	7 545 192,40	10 002 345,31
- inne środki trwałe	278 988,29	4 373 490,28
b) środki trwałe w budowie	39 176 015,90	21 595 747,93
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	159 957 551,43	154 109 973,09

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	31-12-2008	31-12-2007
a) nieruchomości inwestycyjne	8 342 866,58	8 264 725,36
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	8 342 866,58	8 264 725,36

Nota 4. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2008	31-12-2007
a) udziały lub akcje	99 095 487,88	78 161 820,88
b) udzielone pożyczki	34 317 710,77	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	133 413 198,65	78 161 820,88

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2007	31-12-2007
a) w jednostkach zależnych	133 412 198,65	78 160 820,88
- udziały lub akcje	99 094 487,88	78 160 820,88
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	34 317 710,77	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	1 000,00	1 000,00
- udziały lub akcje	1 000,00	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	133 413 198,65	78 161 820,88

Nota 5. Należności handlowe oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31-12-2008	31-12-2007
a) od jednostek powiązanych	0,00	14 677 280,72
b) od pozostałych jednostek	13 121 093,02	12 204 013,07
Wartość należności, razem	13 121 093,02	26 881 293,79

2. AKTYWA OBROTOWE

Nota 6. Zapasy

ZAPASY	31-12-2008	31-12-2007
a) materiały	2 793 200,44	11 111 116,27
b) półprodukty i produkty w toku	3 174 324,47	5 774 162,45
c) produkty gotowe	24 473,39	2 290 568,38
d) towary	3 335 331,02	4 330 616,79
e) zaliczki na dostawy	163 300,41	21 643,98
Wartość zapasów, razem	9 490 629,73	23 528 107,87

Nota 7. Kontrakty budowlane

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-12-2008	31-12-2007
a) półprodukty i produkty w toku	266 008 511,74	240 241 385,93
b) produkty gotowe	35 789 503,48	23 450 878,42
c) zaliczki na dostawy	7 651 077,33	10 675 250,12
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	624 310 176,12	337 164 321,26
Wartość kontraktów budowlanych razem	933 759 268,67	611 531 835,73

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-12-2008	31-12-2007
a) rozliczenia międzyokresowe	23 014 773,56	118 536 013,05
Wartość kontraktów budowlanych razem	23 014 773,56	118 536 013,05

Nota 8. Należności handlowe oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2008	31-12-2007
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	15 239 483,10	83 444 692,81
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	17 319 255,02	18 159 420,99
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	24 086 630,92	22 257 605,18
d) inne	4 085 743,98	2 755 121,77
Wartość należności, razem	60 731 113,02	126 616 840,75

Nota 9. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2008	31-12-2007
a) w jednostkach zależnych	18 945 774,25	17 898 469,14
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	18 945 774,25	17 898 469,14
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	7 713 272,60	66 699 920,02
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	60 000 000,00
- udzielone pożyczki	7 713 272,60	6 699 920,02
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	26 659 046,85	84 598 389,16

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31-12-2008	31-12-2007
a) środki pieniężne w kasie i banku	11 124 231,86	23 524 995,74
b) inne środki pieniężne	12 197 939,20	28 291 530,80
c) inne aktywa pieniężne	47 285,60	49 847,61
Wartość środków pieniężnych, razem	23 369 456,66	51 866 374,15

3. ZOBOWIĄZANIA

Nota 11. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	31-12-2008	31-12-2007
a) kredyty	329 209 868,28	182 560 080,08
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>64 696 438,04</i>	<i>86 474 600,61</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>264 513 430,24</i>	<i>96 085 479,47</i>
b) pożyczki	268 959,53	706 877,74
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>268 959,53</i>	<i>706 877,74</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	329 478 827,81	183 266 957,82
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	64 696 438,04	86 474 600,61
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	264 782 389,77	96 792 357,21

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2008	31-12-2007
Do 1 roku	264 513 430,24	96 085 479,47
Powyżej 1 roku do 2 lat	64 180 438,04	85 411 600,61
Powyżej 2 lat do 5 lat	516 000,00	1 063 000,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem kredyty, w tym:	329 209 868,28	182 560 080,08
- długoterminowe	64 696 438,04	86 474 600,61
- krótkoterminowe	264 513 430,24	96 085 479,47

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2008	31-12-2007
Do 1 roku	268 959,53	706 877,74
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:	268 959,53	706 877,74
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	268 959,53	706 877,74

Nota 12. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31-12-2008	31-12-2007
a) inne zobowiązania finansowe	62 092 928,08	69 805 346,79
b) inne zobowiązania długoterminowe	4 926 285,56	7 229 065,49
Wartość innych zobowiązań, razem	67 019 213,64	77 034 412,28

Nota 13. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2008	31-12-2007
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	25 898 948,59	77 415 253,27
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	88 838 089,97	1 789 665,78
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 265 702,34	4 043 987,96
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 185 407,82	3 430 272,52
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	132 951,06
f) inne	27 508 390,61	12 239 871,56
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	145 696 539,33	99 052 002,15

Nota 14. Inne zobowiązania

INNE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2008	31-12-2007
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	71 000 000,00	140 500 000,00
b) zobowiązania wekslowe	45 526 500,00	0,00
c)inne zobowiązania finansowe	9 640 293,74	12 253 951,71
Wartość innych zobowiązań, razem	126 166 793,74	152 753 951,71

4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 14. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-10-2008 do 31-12-2008	od 01-10-2007 do 31-12-2007	od 01-01-2008 do 31-12-2008	od 01-01-2007 do 31-12-2007
Przychody ze sprzedaży produktów	161 785 140,69	337 351 895,24	620 944 696,05	505 007 147,49
Przychody ze sprzedaży usług	15 105 187,71	51 043 286,38	38 128 591,64	164 965 115,75
Przychody ze sprzedaży towarów	4 313 706,60	6 480 585,14	20 383 229,98	13 440 037,41
Wartość przychodów, razem	181 204 035,00	394 875 766,76	679 456 517,67	683 412 300,65

	od 01-10-2008 do 31-12-2008	od 01-10-2007 do 31-12-2007	od 01-01-2008 do 31-12-2008	od 01-01-2007 do 31-12-2007
Przychody ze sprzedaży, z czego:	181 204 035,00	394 875 766,76	679 456 517,67	683 412 300,65
-ze sprzedaży produktów-lokali	161 785 140,69	337 351 895,24	620 944 696,05	505 007 147,49
-ze sprzedaży usług	15 105 187,71	51 043 286,38	38 128 591,64	164 965 115,75
-ze sprzedaży towarów	4 313 706,60	6 480 585,14	20 383 229,98	13 440 037,41

	od 01-10-2008 do 31-12-2008	od 01-10-2007 do 31-12-2007	od 01-01-2008 do 31-12-2008	od 01-01-2007 do 31-12-2007
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	176 890 328,40	388 395 181,62	659 073 287,69	669 972 263,24
-działalność deweloperska	170 116 820,65	343 463 839,58	634 398 193,53	515 473 583,21
-działalność hotelarska	6 286 544,66	4 754 278,87	21 031 433,79	17 243 114,06
-zarządzanie nieruchomościami	486 963,09	708 624,54	3 643 660,37	2 473 297,21
-budownictwo	0,00	39 468 438,63	0,00	134 782 268,76

Nota 15. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-10-2008 do 31-12-2008	od 01-10-2007 do 31-12-2007	od 01-01-2008 do 31-12-2008	od 01-01-2007 do 31-12-2007
Koszty ze sprzedaży produktów	91 387 392,52	204 339 879,99	426 066 018,95	336 117 117,25
Koszty ze sprzedaży usług	13 526 198,63	51 526 479,04	42 901 379,21	130 578 783,28
Koszty ze sprzedaży towarów	4 982 999,66	6 112 164,93	21 212 550,60	13 857 949,64
Koszt własny sprzedaży, razem	109 896 590,81	261 978 523,96	490 179 948,76	480 553 850,17

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-10-2008 do 31-12-2008	od 01-10-2007 do 31-12-2007	od 01-01-2008 do 31-12-2008	od 01-01-2007 do 31-12-2007
Koszty sprzedaży	6 641 455,81	10 375 776,25	26 727 238,19	27 286 710,77
Koszty zarządu	4 399 246,46	5 212 716,01	18 519 966,11	20 332 886,50
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	11 040 702,27	15 588 492,26	45 247 204,30	47 619 597,27

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

Irmína Łopuszyńska Główny Księgowy Członek Zarządu	Podpis
--	--------

Podpisy Członków Zarządu

Robert Wójcik Vice Prezes Zarządu	Podpis
Barbara Czyż Vice Prezes Zarządu	Podpis
Grażyna Szafarowska Członek Zarządu	Podpis
Bożena Malinowska Członek Zarządu	Podpis
Wojciech Rajchert Członek Zarządu	Podpis

Ząbki, 25 lutego 2009 r.