

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy J.W. Construction Holding S.A. w 2009 rok**



Ząbki, dn. 16 marca 2010 r.

1. Wprowadzenie

Informacje podstawowe o Jednostce Dominującej

J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach ("Spółka", „Jednostka Dominująca”) zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000028142, akta rejestrowe prowadzone są przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, jest podmiotem dominującym dla Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. („Grupa Kapitałowa”).

Rejestracja Spółki w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego nastąpiła w dniu 16 lipca 2001 r., wraz z rejestracją zmiany firmy spółki z uprzedniej Towarzystwo Budowlano – Mieszkaniowe Batory S.A. na obecną w brzmieniu J.W. Construction Holding S.A.

Spółka powstała z przekształcenia Towarzystwa Budowlano Mieszkaniowego Batory Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach, które zostało założone w dniu 10 lutego 1994 r. Rejestracja przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną dokonane zostało, na podstawie aktu notarialnego z dnia 28 grudnia 2000r., przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XVI Wydział Gospodarczy Rejestrowy w dniu 15 stycznia 2001 r.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.939.656 złotych i dzieli się na 51.250.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A oraz 3.448.280 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja.

2. Podstawowe skonsolidowane wielkości ekonomiczno-finansowe

Rachunek wyników

Podstawowe pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat za lata 2009 i 2008 w przeliczeniu na EURO
 Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2009r.-31.12.2009r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3406 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.

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2009 do 31-12-2009		od 01-01-2008 do 31-12-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	713 284	164 327	758 939	214 863
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	527 978	121 636	565 814	160 188
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	185 306	42 691	193 125	54 676
Koszty sprzedaży	20 753	4 781	24 808	7 023
Koszty ogólnego zarządu	25 684	5 917	29 499	8 351
Zysk (strata) ze sprzedaży	138 869	31 993	138 819	39 301
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	142 732	32 883	123 123	34 857
Zysk (strata) brutto	119 215	27 465	108 790	30 799
Podatek dochodowy	18 818	4 335	25 961	7 350
Zysk (strata) netto	100 397	23 130	82 828	23 449

Struktura i dynamika zmian podstawowych pozycji rachunku zysków i strat w tys. zł.

	za okres od 01-01-2009 do 31-12-2009	% sprzedaży	za okres od 01-01-2008 do 31-12-2008	dynamika 2009/2008
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	713 284	100%	758 939	94%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów,	527 978	74%	565 814	93%
Zysk (strata) ze sprzedaży	138 869	19%	138 819	100%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	142 732	20%	123 123	116%
Zysk (strata) brutto	119 215	17%	108 790	110%
Zysk (strata) netto	100 397	14%	82 828	121%

W ujęciu skonsolidowanym całkowity przychód wykazany za rok 2009 to ponad 713 mln zł. Jest to wartość nieznacznie mniejsza (6%) od przychodów roku 2008. Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. zachowują wysoką rentowność prowadzonej działalności. Za rok 2009 Grupa osiągnęła zysk netto w kwocie powyżej 100 mln zł, co oznacza 14% udział w stosunku do przychodów z działalności.

Struktura przychodów Grupy

W strukturze przychodów w roku 2009 dominują przychody ze sprzedaży lokali (91% przychodów), 8% stanowią przychody z tytułu sprzedaży usług, około 1% to sprzedaż towarów – co przedstawia tabela poniżej. W stosunku do roku poprzedniego zauważalna jest jeszcze większa koncentracja przychodów z działalności deweloperskiej.

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2009 do 31-12-2009	Udział procentowy	od 01-01-2008 do 31-12-2008	Udział procentowy
Przychody ze sprzedaży produktów	649 527	91%	670 003	88%
Przychody ze sprzedaży usług	57 916	8%	73 121	10%
Przychody ze sprzedaży towarów	5 841	1%	15 815	2%
Wartość przychodów, razem	713 284	100%	758 939	100%

Bilans
Stan aktywów i pasywów na dzień 31 grudnia 2009 oraz 31 grudnia 2008 wyrażone w tys. zł oraz w tys. EURO

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1082 zł/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

Pozycja bilansu skonsolidowanego	31-12-2009		31-12-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 522 963	370 713	1 794 308	430 042
Aktywa trwałe	425 653	103 611	472 701	113 292
Aktywa obrotowe	1 097 310	267 102	1 321 607	316 750
Pasywa razem	1 522 963	370 713	1 794 308	430 042
Kapitał własny	416 207	101 311	321 038	76 943
Zobowiązania długoterminowe	203 707	49 585	280 440	67 213
Zobowiązania krótkoterminowe	903 049	219 816	1 192 830	285 886

Struktura, dynamika zmian aktywów oraz pasywów wg stanów na dzień 31 grudnia 2009 oraz 31 grudnia 2008 wyrażone w tys. zł

	31-12-2009	Udział w aktywach	31-12-2008	Zmiana 2009/2008
Aktywa trwałe	425 653	23%	472 701	-10%
Aktywa obrotowe	1 097 310	77%	1 321 607	-17%
Aktywa razem	1 522 963	100%	1 794 308	-15%
	31-12-2009	Udział w pasywach	31-12-2008	Zmiana 2009/2008
Kapitał własny	416 207	27%	321 038	30%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 106 756	73%	1 473 270	-25%
Zobowiązania długoterminowe	201 707	13%	280 441	-28%
Zobowiązania krótkoterminowe	903 049	59%	1 192 830	-24%
Pasywa razem	1 522 963	100%	1 794 308	-15%

Struktura bilansu na dzień 31 grudnia 2009 roku jest bardzo zbliżona do struktury na koniec roku 2008. Aktywa trwałe to około 23 % sumy bilansowej, a majątek obrotowy to około 77% aktywów.

Zaobserwować można spadek zobowiązań ogółem o 25%., spadek nastąpił zarówno w zakresie zobowiązań długoterminowych jak i krótkoterminowych.

Wskaźniki finansowe
Wskaźniki płynności

	2009	2008	2007
--	------	------	------

Wskaźnik płynności I

$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,1	2,4	2,7
---	-----	-----	-----

Wskaźnik płynności II

$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,0	2,3	2,6
--	-----	-----	-----

Wskaźniki aktywności
Szybkość spłaty należności w dniach

$\frac{\text{średni stan należności *) z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	19	16	7
---	----	----	---

Szybkość obrotu zapasów w dniach

$\frac{\text{średni stan zapasów*)} \times 365}{\text{koszt sprzedanych produktów, usług i towarów}}$	28	23	19
---	----	----	----

Wskaźniki rentowności
Rentowność sprzedaży netto

$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	14,1%	10,9%	19,0%
--	-------	-------	-------

Rentowność sprzedaży brutto

$\frac{\text{wynik ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	26,0%	25,4%	31,8%
---	-------	-------	-------

Rentowność majątku

<u>wynik finansowy netto</u>	6,6%	4,6%	9,8%
aktywa ogółem			

Rentowność kapitału

<u>wynik finansowy netto</u>	24,1%	25,8%	27,0%
kapitał własny			

Wskaźniki zadłużenia
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach

<u>średni stan zobowiązań*) z tytułu dostaw i usług x 365</u>	67	64	57
koszt sprzedanych produktów, usług i towarów			

Wskaźnik zadłużenia

<u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</u>	70,9%	80,6%	61,6%
pasywa ogółem			

W bieżącym roku obrotowym wskaźnik rentowności netto sprzedaży wynosi 14,1% i w stosunku do roku ubiegłego jest na korzystniejszym poziomie. Wskaźniki płynności roku 2009 są zbliżone do wartości z poprzednich lat. Pokazują one bezpieczeństwo w obszarze przepływów finansowych, jednocześnie odzwierciedlając wysoką zdolność Grupy do obsługi bieżących zobowiązań. Jednocześnie w stosunku do roku ubiegłego zmniejszyła się również wskaźnik zadłużenia Grupy.

3. Opis Istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

Ryzyka rozpoznawane przez Grupę to: ryzyko stóp procentowych, ryzyko płynności, ryzyko walutowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi.

Ryzyko stóp procentowych

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

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

Ryzyko walutowe

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

Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko płynności

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

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

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

Ryzyko konkurencji na rynku

W ostatnim okresie zwiększyła się konkurencja na rynku usług budowlanych. Sytuacja ta spowodowana jest z jednej strony zmniejszeniem wolumenu obrotów na rynku budownictwa mieszkaniowego. Z drugiej strony napływ funduszy unijnych, zachęcił zagraniczne firmy do walki o zlecenia w naszym kraju. W świetle takich uwarunkowań trudniej będzie pozyskać zewnętrzne zlecenia na prace montażowe jak i prefabrykaty budowlane. Istnieje również zagrożenie, że zwiększona konkurencja znajdzie odzwierciedlenie w marżach osiągniętych na zewnętrznych kontraktach budowlanych.

Pozycja w sprawozdaniu finansowym	wartość pozycji w tys. PLN	Ryzyko stopy procentowej				Ryzyko walutowe			
		wpływ na wynik		wpływ na kapitał		wpływ na wynik		wpływ na kapitał	
		+ 50 pb w PLN	- 50 pb w PLN	+ 50 pb w PLN	- 50 pb w PLN	+ 10%	- 10%	+ 10%	- 10%
		+ 25 pb w USD/EUR	- 25 pb w USD/EUR	+ 25 pb w USD	- 25 pb w USD				
Aktywa finansowe									
Środki bieżące na rachunku bankowym	25 986	130	-130						
Depozyty bankowe	3 426	17	-17						
Posiadane obligacje		0	0						
Pożyczki udzielone		0	0						
Wpływ na aktywa finansowe przed opodatkowaniem		147	-147	0	0	0	0	0	0
Podatek (19%)		-28	28	0	0	0	0	0	0
Wpływ na aktywa finansowe po opodatkowaniu		119	-119	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe									
Wyemitowane obligacje	0	0	0						
Kredyty bankowe	390 097	-1 950	1 950						
Wpływ na zobowiązania finansowe przed opodatkowaniem		-1 950	1 950	0	0	0	0	0	0
Podatek (19%)		371	-371	0	0	0	0	0	0
Wpływ na zobowiązania finansowe po opodatkowaniu		-1 580	1 580	0	0	0	0	0	0
Razem zwiększenie / (zmniejszenie)		-1 461	1 461	0	0	0	0	0	0

Czynniki i zdarzenia nietypowe mogące mieć wpływ na wynik finansowy.

W roku 2009 nie stwierdzono występowania nietypowych czynników i zdarzeń mających wpływ na wynik finansowy Grupy za rok obrotowy.

4. Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej

W 2009 roku Grupa prowadziła szeroki front prac budowlanych, które kontynuowane będą również w bieżącym roku. W roku 2010 planowane jest zakończenie rozpoczętych w ubiegłych latach inwestycji Lewandów I, Lewandów II, Aleja Wiślana i Osiedle Bursztynowe. Lokale z tych inwestycji będą sukcesywnie przekazywane zarówno w obecnym, jak i przyszłym roku. Rozpoczęto również budowę dwunastu pokazowych domów jednorodzinnych w Ożarowie Mazowieckim. Rosnące zainteresowanie klientów ofertą Grupy, przekładające się na odnotowywany wzrost sprzedaży pozwala myśleć o kolejnych projektach mieszkaniowych. Jednostka Dominująca przygotowuje się do uruchomienia warszawskich inwestycji przy ul. Zdziarskiej – I etap (około 600 mieszkań) oraz przy ul. Światowida (około 200 lokali). Krokiem w stronę umocnienia pozycji Grupy na lokalnych rynkach będzie rozpoczęcie kolejnych inwestycji w Łodzi (120 mieszkań) oraz w Katowicach (około 100 lokali). Grupa konsekwentnie kontynuuje plany związane z rozszerzeniem swojej działalności o projekty komercyjne. W 2009 roku rozpoczęto realizację pierwszej inwestycji z powierzchniami biurowymi „Jerozolimskie Point” w Warszawie przy al. Jerozolimskich i ul. Badyłarskiej. Trwają intensywne prace mające na celu uruchomienie kolejnej inwestycji biurowo - hotelowej przy ul. Pileckiego w Warszawie. Rozpoczęcie „Dany” w Szczecinie, trzeciego z planowanych biurowców, przypadnie prawdopodobnie na koniec 2010 roku. W strategię dywersyfikacji działalności Grupy wpisuje się zawarta w ubiegłym roku umowa przedwstępna dotycząca zakupu nieruchomości we Wrocławiu, gdzie ma powstać kompleks mieszkaniowo – biurowo – hotelowy.

Dodatkowo rozwijany jest również segment działalności hotelarskiej poprzez rozbudowę i modernizację hotelu w Krynicy Górskiej do czterogwiazdkowego w kategorii „Resort & Spa”. Prace były rozpoczęte w latach poprzednich i nadal są one kontynuowane. Grupa rozpoznaje możliwości realizacji działań akwizycyjnych spółek komplementarnych w celu rozszerzenia budowlano – wykonawczego ramienia Grupy. W pierwszym kwartale 2010 roku planowane jest zakończenie due dilligence podmiotu, którego zakup Grupa rozważa.

Grupa niezależnie od sytuacji na rynku dywersyfikuje ryzyko związane z prowadzoną działalnością poprzez:

- wprowadzenie do sprzedaży oferty powierzchni biurowo-komercyjnych
- realizowanie rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych i przygotowanie do uruchomienia nowych
- udostępnienie szerokiej oferty handlowej – w tym mieszkania gotowe do odbioru.

Strategicznymi celami Jednostki Dominującej J.W. Construction Holding S.A. oraz całej Grupy są:

- umocnienie pozycji lidera wśród deweloperów zarówno w Warszawie jak i całym kraju dzięki zakładanym planom sprzedażowym możliwym do zrealizowania ze względu na szeroką ofertę
- zmniejszenie stopnia uzależnienia od zewnętrznych podwykonawców poprzez rozbudowę i wzmocnienie własnych sił wykonawczych - w ramach spółki budowlanej J.W. Construction S.A.
- obniżanie kosztów, m.in. poprzez skrócenie okresu realizacji inwestycji przy wykorzystaniu nowej technologii do produkcji prefabrykatów – w ramach spółki JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.
- kontynuacja prac związanych z przygotowaniem nowych inwestycji poprzez przygotowanie dokumentacji m.in. projektowej oraz pozyskiwaniu pozwoleń na budowę, co pozwoli rozpocząć kolejne inwestycje w przyszłości
- szersze wejście w segment komercyjny – podpisana umowa przedwstępna na zakup nieruchomości we Wrocławiu na której planuje się wybudowanie kompleksu mieszkaniowo – biurowo – hotelowego
- realizacja działań akwizycyjnych spółek komplementarnych mających na celu rozszerzenie budowlano – wykonawczego ramienia Grupy.

Planowane przez Grupę wybrane projekty do uruchomienia w roku 2010 przedstawia poniższa tabela

Inwestycja	Miasto /Dzielnica	Liczba lokali / Powierzchnia usługowa
Zielona Dolina I, ul. Zdziarska/Ostródzka	Warszawa / Białołęka	596 lokali
Światowida	Warszawa / Białołęka	196 lokali
Łódź Tymienieckiego II	Łódź	120 lokali
Katowice II	Katowice	100 lokali
Pileckiego - Biura/Hotel	Warszawa	16 838 m ²
Szczecin – biurowiec	Szczecin	28 712 m ²

5. Informacje o podstawowych produktach Grupy

5.1 Działalność deweloperska

Spółka w obszarze działalności deweloperskiej oferuje następujący asortyment produktowy:

Budynki wielorodzinne (mieszkania i apartamenty), które dzielą się na następujące segmenty rynkowe:

- Mieszkania popularne (w tym mieszkania o podwyższonym standardzie) - mieszkania w budynkach mieszkalnych i osiedlach mieszkaniowych zlokalizowanych poza centrum miasta (głównie w dzielnicy Białołęka) w średniej cenie 6.000 zł/m². Osiedla te składają się z kilkunastu powtarzalnych budynków, gdzie jeden budynek obejmuje nie więcej niż 50 mieszkań.
- Apartamenty o podwyższonym standardzie – apartamenty w budynkach mieszkalnych lub w małych grupach budynków, zlokalizowane w dzielnicach takich jak Mokotów oraz Wola ze średnią ceną 8 000 zł/m².

Mieszkania oferowane są w standardach bez wykończenia i z wykończeniem. W standardzie z wykończeniem oferowane są trzy standardy wykończenia: Silver, Gold oraz Platinum.

Wyniki sprzedaży i front realizowanych prac budowlanych w 2009 roku po raz kolejny potwierdziły pozycję J.W. Construction Holding S.A. oraz całej Grupy jako lidera polskich deweloperów. Wszystkie rozpoczęte dotychczas inwestycje były realizowane zgodnie z przyjętym harmonogramem prac. W 2009 roku realizowano jednocześnie 11 inwestycji obejmujących ponad 250 000 m² PUM z łączną liczbą ponad 5 000 lokali .

Poniżej przedstawiono zestawienie prezentujące realizowane inwestycje w roku 2009 r.

Lp.	Inwestycja	Ilość lokali
1	„Osiedle Lazurowa” ul. Lazurowa	669
2	„Górczewska Park” ul. Górczewska	890
3	„Rezydencja Quatro” ul. Łukowska	243
4	„Osiedle Lewandów I”	631
5	„Osiedle Lewandów II”	1 274
6	„Osiedle Bursztynowe” ul. Korkowa	328
7	„Wiślana Aleja” ul. Odkryta	200
8	„ Osada Wiślana” ul. Marcina z Wrocimowic	404
9	„Pyry II” Al. Ludwinowska	24
10	„Lazurowe Ustronie” I etap	376
11	„ Osiedle Victoria Park”, Rosja	158

Z wykazanych wyżej projektów w 2009 roku zakończono budowę i uzyskano pozwolenie na użytkowanie dla następujących inwestycji:

- „Osiedle Lazurowa” w Warszawie
- „Osada Wiślana” (etap I, II, III) w Warszawie;
- „Górczewska Park” w Warszawie;
- „Pyry II” w Warszawie;
- „Rezydencja Quatro” w Warszawie;
- „Osiedle Victoria Park” , Rosja

Mimo spowolnienia gospodarczego w 2009 Grupa nie wstrzymała realizacji żadnej, z prowadzonych w ubiegłym roku inwestycji. Kilka projektów, o łącznej liczbie 2 388 lokali, zostało już ukończonych, przy realizacji następnych nadal trwają intensywne prace budowlane. W ich wyniku w kolejnych kwartałach zostanie zakończonych blisko 3000 lokali. Ponadto w 2009 roku rozpoczęto budowę pierwszego projektu biurowego „Jerozolimskie Point” zlokalizowanego w Warszawie przy al. Jerozolimskiej i ul. Badyłarskiej. W 2010 roku Grupa ma w planach uruchomienie kolejnych projektów biurowych – następny w Warszawie przy ul. Pileckiego oraz projekt w Szczecinie. Dodatkowo, pod koniec 2009 roku została podpisana umowa przedwstępna nabycia gruntu we Wrocławiu z przeznaczeniem również pod projekt biurowy.

5.2 Działalność budowlano-montażowa Grupy

Grupa posiada dobrze rozwiniętą działalność budowlano-montażową (z własnymi siłami wykonawczymi i zapleczem sprzętu budowlanego) w ramach spółki J.W. Construction S.A., która obecnie działa głównie na potrzeby Grupy Kapitałowej. Dzięki posiadaniu w swoich strukturach Generalnego Wykonawcy Grupa Kapitałowa ma pełną kontrolę nad przebiegiem przygotowania i realizacji inwestycji budowlanych. Aktualnie prowadzone są prace na kilku placach budowy. J.W. Construction S.A. bierze również udział w różnego rodzaju przetargach zewnętrznych zarówno w zakresie budownictwa mieszkaniowego jak i infrastrukturalnego.

5.3 Działalność projektowa Grupy

Działalność z zakresu architektury i projektowania prowadzona jest poprzez wydzieloną w 2008 roku spółkę JW Projekt Sp. z o.o. Spółka posiada wysoko wykwalifikowaną kadrę w ramach następujących pracowni: architektonicznej, konstrukcyjnej, sanitarnej i elektrycznej. JW Projekt Sp. z o.o. świadczy obecnie usługi podmiotom z Grupy, ale ma możliwość przygotowywania projektów również poza Grupą Kapitałową.

5.4 Działalność w zakresie produkcji prefabrykatów

JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie wytwarzania prefabrykowanych elementów budowlanych na bazie własnego zakładu z nowoczesną linią produkcyjną. Poprzez działalność tej Spółki Grupa ma możliwość skrócenia okresu realizacji inwestycji, a docelowo zmniejszyć ponoszone koszty inwestycji.

5.5 Działalność hotelarska

Działalność hotelarska, choć mająca niewielki wpływ na wyniki finansowe Spółki, była podobnie jak w ubiegłym roku kontynuowana.

Wartość przychodów z tytułu sprzedaży usług hotelarskich w 2009 r. zamknęła się kwotą 15 499,94 tys. zł. W 2009 roku zanotowano spadek przychodów z działalności hotelarskiej w stosunku do roku poprzedniego o 26%. Na spadek przychodów z działalności hotelowej miał wpływ zarówno ogólny kryzys w 2009 roku jak i sprzedaż jednego z hoteli - w Świętej Lipce.

Średnie obłożenie miejsc hotelowych w skali całej sieci kształtowało się na poziomie 33 %.

Struktura klientów hoteli od lat, dzięki ugruntowanej pozycji sieci Hotel 500, pozostała bez zmian. Nadal dominują w niej korporacje i zorganizowane grupy turystów.

5.6 Działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami

Spółka dba również o prawidłowy przebieg procesu zasiedlenia nieruchomości począwszy od wydania poszczególnych lokali, przeniesienia ich własności, po przekazanie nieruchomości powołanym wspólnotom mieszkaniowym. Spółka pełni funkcję administratora nieruchomości zwykle w okresie do 12 miesięcy od zakończenia projektu.

W roku 2009 przychody Grupy z tytułu sprzedaży przedstawiały się następująco:

Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008	zmiana 2009/ 2008
-działalność deweloperska	664 767	677 320	-2%
-działalność hotelarska	15 500	21 031	-26%
-budownictwo społeczne	10 586	10 799	-2%
-usługi transportowe	5 274	13 613	-61%
-budownictwo	11 316	20 361	-44%
-ze sprzedaży towarów	5 841	15 815	-63%
Razem przychody	713 284	758 939	-6%

6. Informacja o rynku zbytu

Obecnie największym i podstawowym rynkiem zbytu dla działalności Grupy jest rynek warszawski. Grupa w przeszłości zrealizowała również inwestycje w Łodzi, Gdyni oraz w Katowicach.

Rynek warszawski jest największym rynkiem mieszkaniowym w Polsce, gdzie występują najwyższe ceny za metr kwadratowy powierzchni mieszkaniowej. Grupa posiada również pełną licencję do prowadzenia działalności deweloperskiej na terenie Rosji, gdzie zrealizowano już budowę dwóch budynków mieszkaniowych.

W 2009 roku rozpoczęto budowę pierwszego projektu biurowego „Jerozolimskie Point” zlokalizowanego w Warszawie, Grupa jest także przygotowana do komercjalizacji następnych projektów biurowych – kolejnego w Warszawie oraz jednego w Szczecinie. Obecnie trwają prace związane z projektowaniem oraz pozyskiwaniem odpowiednich pozwoleń i decyzji umożliwiających rozpoczęcie inwestycji.

Spółki z Grupy mają możliwość pozyskiwania kontraktów zewnętrznych na rynku ogólnobudowlanym. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej w okresie sprawozdawczym podjęły różnorodne działania mające na celu pozyskania kontraktów zewnętrznych zlecanych przez różnorodne podmioty.

Działania Grupy Kapitałowej nie ograniczają się do określonego modelu postępowania lecz zależnie od warunków rynkowych przybierały następującą postać :

- samodzielny udział w przetargach (spółka wykonawcza z Grupy Kapitałowej bierze udział w przetargu bez podmiotów zewnętrznych)
 - udział w przetargach jako członek powołanego przez inne podmioty konsorcjum (Grupa Kapitałowa nawiązała współpracę z podmiotami zewnętrznymi, z którymi tworzy konsorcja pod poszczególne przetargi w różnorodnych konfiguracjach)
 - udział w przetargach za pośrednictwem własnego lidera konsorcjum (Spółka wraz z trzema podmiotami zagranicznymi utworzyła spółkę w której posiada 25 % kapitałów jak i głosów, wspólnicy tejże spółki zobowiązali się do wspólnego udziału w ściśle określonych przetargach, gdzie spółka celowa stanowi lidera konsorcjum)
- Spółki z Grupy Kapitałowej biorą udział w przetargach organizowanych przez podmioty prywatne, samorządy jak i jednostki państwowe w zakresie budownictwa mieszkaniowego jak i infrastrukturalnego.

7. Dostawcy i odbiorcy Grupy Kapitałowej

Grupa korzysta z usług bardzo wielu dostawców, którzy wybierani są w drodze organizowanych przetargów. Grupa nie posiada na liście dostawców i odbiorców, firm z którymi obrót/udział przekracza 10% w transakcjach ogółem.

Grupa nabywa usługi oraz materiały do produkcji od wielu podmiotów, w związku z czym nie występuje uzależnienie w tym zakresie od jakiegokolwiek dostawcy materiałów bądź usług.

W zdecydowanej większości odbiorcami Grupy są indywidualni nabywcy lokali mieszkalnych.

8. Umowy znaczące dla działalności Grupy Kapitałowej

8.1 Umowy na realizację robót budowlanych

W 2009 r. jako znaczącą umowę na realizację robót budowlanych Spółka zakwalifikowała jedną umowę opisaną poniżej :

- Umowa została zawarta w dniu 6 stycznia 2009 r. pomiędzy Spółką a podmiotem zależnym J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach jako Generalnym Wykonawcą, której przedmiotem jest dokończenie zadania inwestycyjnego polegającego na kompleksowej modernizacji i rozbudowie ośrodka wczasowego „Czarny Potok” położonego w Krynicy przy ul. Czarny Potok 65. Wartość prac w umowie została ustalona na kwotę 59.700.504 zł netto, co przekraczało 10 % kapitałów własnych Spółki w dniu zawarcia przedmiotowej umowy. Ostateczny termin zakończenia prac dla poszczególnych etapów został ustalony z podziałem na poszczególne budynki, a ostateczne zakończenie całości prac zostało ustalone na dzień 30 września 2010 r.

8.2 Umowy ubezpieczeniowe

Grupa Kapitałowa zawiera różnorodne umowy ubezpieczeniowe wynikające z charakteru prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, są to zarówno ubezpieczenia obowiązkowe jak i dobrowolne.

Grupa Kapitałowa, w ramach prowadzonych projektów budowlanych, posiada polisy ubezpieczeniowe budów obejmujące ewentualne szkody mogące wystąpić w trakcie realizacji inwestycji, w tym także odpowiedzialność OC z tytułu prowadzonych prac. Umowy zawierane są na okres realizacji poszczególnych inwestycji.

Grupa Kapitałowa posiada umowy ubezpieczenia majątku trwałego, będącego własnością Spółki. Wartość polis ustalana jest w oparciu o wartość odtworzeniową majątku w złotych polskich lub euro, w zależności od waluty zakupu danego środka trwałego. Polisy zawierane są na okres 1 roku.

Spółka posiada umowę ubezpieczenia OC Zarządu na kwotę 60.000.000 zł zawartą z AIG Europe Oddział w Polsce, która obejmuje także podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej.

Z tytułu prowadzenia działalności w zakresie zarządzania nieruchomością Grupa Kapitałowa posiada pakiet ubezpieczeń OC zarządcy nieruchomości jak i OC z tytułu prowadzenia działalności w tym zakresie.

Po zakończeniu realizacji inwestycji i wygaśnięciu ubezpieczenia z tytułu robót budowlanych Grupa Kapitałowa zawiera ubezpieczenia wybudowanych przez siebie budynków. Po zawiązaniu wspólnoty mieszkaniowej prawa wynikające z umowy przenoszone są w drodze aneksu na wspólnoty zarządzające ubezpieczoną nieruchomością.

Zakres ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia w złotych
ubezpieczenie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej związanej z zarządzaniem nieruchomościami i z tytułu wykonywania zawodu zarządcy,	Towarzystwo Ubezpieczeń ALLIANZ	200 000 euro 1 200 000 pln
ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Zarządu	AGI Europe S.A. Oddział w Polsce	60 000 000 pln
ubezpieczenie wszystkich innych ryzyk i zdarzeń losowych związanych z realizowanymi kontraktami wraz z ubezpieczeniem z tytułu odpowiedzialności cywilnej	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A. Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji InterRisk S.A. Towarzystwo Ubezpieczeń ALLIANZ	533 976 165 pln
ubezpieczenie mienia	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A. Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji WARTA Generali TU S.A.	224 737 738,46 pln
ubezpieczenie OC	Towarzystwo Ubezpieczeń ALLIANZ Generali TU S.A. Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A	3 800 000 pln

Grupa posiada także pakiet umów ubezpieczeniowych z TU ALLIANZ S.A związanych z prowadzoną działalnością hotelarską, w skład którego wchodzi między innymi : ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności na kwotę 2.500.000 pln, środków trwałych (budynków) na kwotę 20.929.900 pln, wyposażenia na kwotę 2.330.000 pln.

8.3 Umowy nabycia gruntów

W okresie sprawozdawczym Spółka zawarła następujące umowy dotyczące nabycia nieruchomości :

- W dniu 5 czerwca 2009 r. zawarto umowę nabycia prawa własności nieruchomości położonej w Warszawie w rejonie ul. Antoniewskiej (Mokotów) o powierzchni 15.763 m2. Cena za jaką Spółka nabyła przedmiotową nieruchomość nie przekraczała 10 % kapitałów własnych Spółki w dniu zawarcia umowy. Na nabytej nieruchomości Spółka w przyszłości zamierza realizować inwestycje mieszkaniowe. Zawarcie przedmiotowej umowy jest wynikiem pojawienia się na rynku atrakcyjnych propozycji nabycia nieruchomości przeznaczonych pod realizację różnorodnych inwestycji, które Spółka na bieżąco monitoruje i w przypadku pojawienia się interesujących propozycji zamierza z nich korzystać.
- W dniu 21 grudnia 2009 r. zawarto przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich o łącznej powierzchni 3.621 m2. Wartość umowy nie przekracza 10 % kapitałów własnych Spółki w dniu zawarcia umowy. Zawarcie ostatecznej umowy przenoszącej własność jest warunkowane uzyskaniem przez Sprzedającego decyzji administracyjnych umożliwiających realizację na przedmiotowej umowie zabudowy mieszkalnej oraz usługowej o parametrach ustalonych w umowie. Zawarcie przedmiotowej umowy jest świadectwem polityki Spółki, która nie zamierza ograniczać się wyłącznie do budownictwa mieszkaniowego na rynku warszawskim.

8.4 Informacje o zawartych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach finansowych

8.4.1 Kredyty wypowiedziane

Zarówno w 2009 roku, jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania z działalności Spółki w roku 2009 nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

8.4.2 Kredyty zaciągnięte

W okresie sprawozdawczym Jednostka Dominująca zawarła umowę kredytową z Bankiem PKO BP S.A. o kredyt obrotowy w wysokości 17,3 mln. Umowa została zawarta w dniu 31.03.2009 r. z terminem spłaty na dzień 31.08.2010 r.

Ponadto wystąpiły następujące istotne zmiany w umowach kredytowych zawartych przed 2009 rokiem:

- w dniu 09.01.2009 r. Jednostka Dominująca zawarła Aneks 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, 0 mln zł do kwoty 50,0 mln zł oraz przesunięto ostateczny termin spłaty kredytu do dnia 31.12.2010 r.

- w dniu 04.02.2009 r. Jednostka Dominująca zawarła Aneks nr 12 do umowy o kredyt obrotowy z Invest Bankiem S.A. Na mocy aneksu w dniu 25.02.2009 r., zostało spłacone częściowe zadłużenie – 7,5 mln zł., a dla pozostałej części zadłużenia - 7,5 mln zł., przesunięto termin spłaty na dzień 25.01.2010 r.

- w dniu 29.05.2009 r., Jednostka Dominująca zawarła z Bankiem Millennium S.A Aneks do umowy o kredyt na zakup gruntu w Ożarowie. Na mocy aneksu przesunięto całkowitą spłatę kredytu do dnia 30.11.2010 r.

-w dniu 24.06.2009 r., Spółka zawarła z Bankiem Millennium S.A Aneks do umowy o kredyt krótkoterminowy w rachunku bieżącym, na mocy którego przedłużono kredyt do dnia 24.12.2009 r.

- w dniu 25.09.2009 r., Jednostka Dominująca zawarła Aneks do umowy o kredyt obrotowy odnawialny zawartej z PKO BP S.A. przeznaczony na finansowanie realizacji inwestycji „Lewandów II”, na mocy aneksu podwyższono wysokość kredytu z kwoty 45,0 mln zł do kwoty 67,0 mln zł, oraz przesunięto okres spłaty do dnia 31.12.2010 r.

- w dniu 25.09.2009 r., Jednostka Dominująca zawarła Aneks do umowy o kredyt obrotowy odnawialny zawartej z PKO BP S.A. przeznaczony na finansowanie realizacji inwestycji „Lewandów I”, na mocy aneksu zmieniono wysokość kredytu z kwoty 43,0 mln zł do kwoty 29,5 mln zł., oraz przesunięto okres spłaty do dnia 31.12.2010 r.

- w dniu 12.11.2009r., Jednostka Dominująca zawarła Aneks do umowy o kredyt obrotowy odnawialny zawartej z BOŚ S.A. przeznaczony na finansowanie realizacji inwestycji „Górczewska Park”, na mocy aneksu przesunięto okres spłaty do dnia 31.10.2010 r.

W okresie sprawozdawczym Jednostka Dominująca dokonała całkowitej spłaty następujących kredytów w łącznej wysokości 122 mln zł, opisanych poniżej :

- w BZ WBK S.A. w wysokości 2,8, mln zł , który był przeznaczony na realizację inwestycji „Hotelu w Świętej Lipce”,
- W Invest Banku S.A. w wysokości 4,5 mln zł, który był przeznaczony na realizację inwestycji „Katowice”,
- w Banku Millennium S.A. wysokości 53,3 mln zł , który był przeznaczony na realizację inwestycji „Osiedle Lazurowa” ,
- w BOS BANK S.A. w wysokości 26 mln zł., który był przeznaczony na realizację inwestycji „Rezydencja Quatro” .,
- w BRE BANK S.A. kredytu obrotowego w wysokości 22,4 mln zł ;
- w Invest Bank S.A. w wysokości 13,0 mln zł, który był przeznaczony na realizację inwestycji „ Osada Wiślana” .

Szczegółowa informacja dotycząca zobowiązań z tytułu kredytów wg stanu na dzień 31.12.2009 roku zamieszczona jest w nocie numer 14 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok obrotowy 2009.

8.4.3 Pożyczki zaciągnięte i udzielone

W okresie sprawozdawczym żadna umowa pożyczki nie została wypowiedziana.

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data udzielenia	Kwota i waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
J.W. Construction Holding S.A.	J.W. Construction Bulgaria EOOD	10.11.2009 r.	20.000 euro	3M LIBOR + marża	31.12.2011 r.
J.W. Construction Holding S.A.	Lokum Sp. z o.o.	13.03.2009 r.	200.000 pln	3M WIBOR + marża	30.09.2009 r.
J.W. Construction Holding S.A.	Construction Invest Sp. z o.o.	01.09.2009 r.	125.000 pln	3M WIBOR + marża	31.12.2011 r.
J.W. Construction Holding S.A.	JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	17.03.2009 r.	246.948,81pln	3M WIBOR + marża	17.03.2010 r.
J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	25.05.2009 r.	60.000 pln	3M WIBOR + marża	30.04.2010 r.
J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	07.07.2009 r.	85.200 pln	3M WIBOR + marża	30.06.2010 r.
J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	10.11.2009 r.	66.000 pln	3M WIBOR + marża	30.11.2010 r.
J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	21.12.2009 r.	451.000 USD	3M LIBOR + marża	31.12.2010 r.
TBS Marki Sp. z o.o.	JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.	25.06.2009 r.	100.000 pln	3M WIBOR + marża	31.12.2010 r.

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data udzielenia	Kwota i waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Project 55 Sp. z o.o.	JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.	26.06.2009 r.	500.000 pln	3M WIBOR + marża	31.12.2010 r.
J.W. Consulting Sp.z o.o. JW.3 kom-akc	J.W. Construction International	10.02.2009 r.	500.000 USD	3M LIBOR + marża	31.12.2010 r.
J.W. Consulting Sp.z o.o. JW.3 kom-akc	J.W. Construction International	18.03.2009 r.	300.000 USD	3M LIBOR + marża	31.12.2010 r.

Szczegółowa informacja dotycząca zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek wg stanu na 31.12.2009 roku zamieszczona jest w nocie numer 14 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

8.5 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami, które byłyby istotne dla działalności Grupy.

Spółce nie są znane żadne umowy zawarte pomiędzy jej akcjonariuszami, które byłyby istotne dla jej działalności.

8.6 Emisja papierów wartościowych

W roku 2009 Jednostka Dominująca dokonywała emisji obligacji i weksli. Na podstawie umowy zawartej w dniu 17.11.2006 r. z BRE Bankiem S.A. z siedzibą w Warszawie w roku obrotowym 2009 Spółka dokonała emisji krótkoterminowych obligacji o łącznej wartości 28,6 mln zł w tym samym okresie Spółka wykupiła obligacje o łącznej wartości 99,6 mln zł (łącznie z wyemitowanymi przed 2009r.) Program emisji obligacji został zakończony w dniu 17.11.2009 r. Ponadto Grupa posiadała na dzień 31.12.2009 zobowiązania wekslowe na kwotę 129,4 mln zł.

8.7 Informacja o udzielonych i otrzymanych poręczeniach, gwarancjach

W 2009 roku spółki z Grupy Kapitałowej nie udzieliły żadnych gwarancji.

W 2009 roku w ramach Grupy Kapitałowej zostały udzielone następujące poręczenia:

Poręczyciel	Poręczenie na rzecz	Wartość poręczenia w tys. zł.
J.W. Construction Holding S.A.	JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.	300
J.W. Construction Holding S.A.	J. W. Construction S.A	2 000
J.W. Construction Holding S.A.	Metalcon Sp. z o.o.	800

W 2009 roku podmiot z Grupy – J.W. Construction S.A. otrzymał następujące gwarancje usunięcia wad i usterek:

Firma	Rodzaj gwarancji	Wartość w tys. zł.
Monitor Polska Sp. z o.o.	bankowa	87
Hub - Dar s. c.	ubezpieczeniowa	5
Gerda Sp. z o.o.	bankowa	26

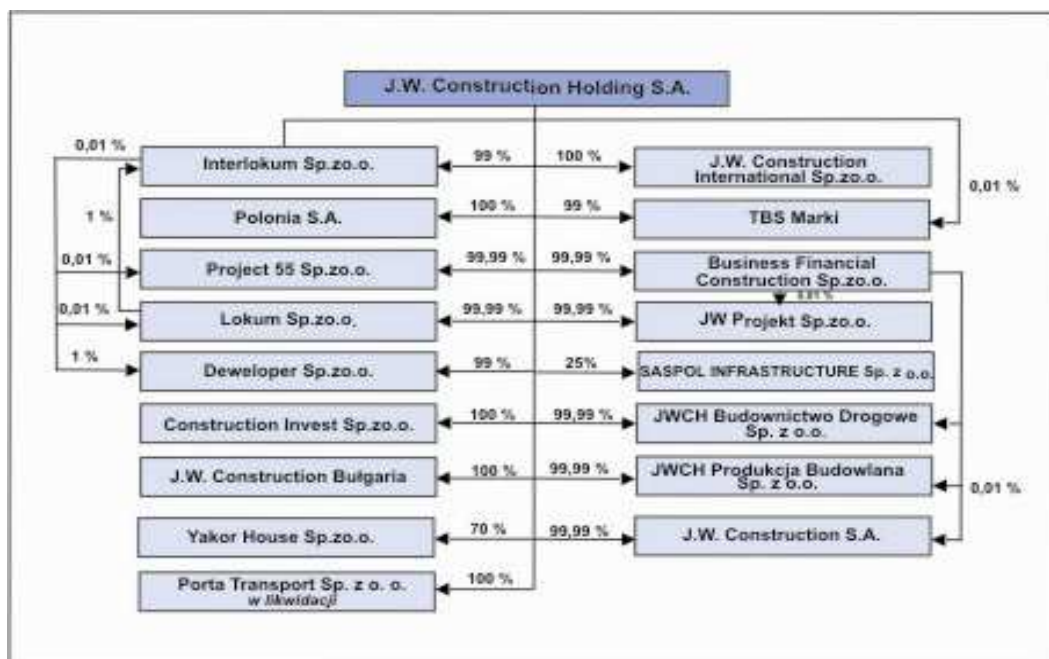
Zestawienie gwarancji i poręczeń udzielonych w ramach Grupy narastająco wg stanu na dzień 31.12.2009 r. przedstawia nota numer 35 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

8.8 Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie występuje program akcji pracowniczych.

9. Powiązania organizacyjne i kapitałowe Grupy

Struktura Grupy Kapitałowej:



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 jednostce. 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 jednostce 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 jednostce 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 jednostce 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 jednostce 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 jwdnostce 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 jednostce 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 jednostki. 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 pełniła 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 jednostce. Kapitał zakładowy spółki wynosi 1.544.000 zł i dzieli się na 5.000 imiennych akcji Serii A o wartości nominalnej 100 zł każda oraz 10.440 imiennych akcji serii B o wartości nominalnej 100 zł każda.

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

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

J.W. Construction Bułgaria EOOD

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

Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji

Porta Transport spółka z o.o. w likwidacji 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. Prowadziła działalność w zakresie świadczenia usług transportowych na rzecz firmy Porta Szczecin Nowa Spółka z o.o. na terenie stoczni Szczecińskiej, jak również świadczyła usługi spedycyjne na terenie kraju jak i poza granicami. Spółka posiada 100 % kapitału zakładowego. Obecnie w likwidacji.

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 99,99% udziałów w spółce. Kapitał zakładowy wynosi 450.000 zł i dzieli się na 9.000 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 nieruchomości na terenie Soczi, na której przygotowuje realizację inwestycji mieszkaniowo – usługowej.

SASPOL INFRASTRUCTURE Sp. z o.o.

SASPOL INFRASTRUCTURE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 21 lutego 2008 r. pod numerem KRS 0000335059. Spółka posiada 25% udziałów w spółce. Kapitał zakładowy wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. SASPOL INFRASTRUCTURE Sp. o.o. jest spółką celową utworzoną z partnerami zagranicznymi za pośrednictwem, której Spółka wraz z tymi partnerami zamierza brać udział w przetargach na realizację robót związanych z infrastrukturą.

10. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej w 2009 r. oraz najważniejsze inwestycje kapitałowe

W okresie sprawozdawczym w składzie Grupy Kapitałowej zaszły następujące zmiany :

- Spółka zbyła 100 % akcji posiadanych w J.W. Construction Akademicki Związek Sportowy Politechniki Warszawskiej S.A. z siedzibą w Warszawie.
- Spółka objęła podwyższenie kapitału zakładowego w JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach o kwotę 350.000 złotych tj. do kwoty 650.000 złotych.
- Spółka nabyła 25 % udziałów dających prawo do 25% głosów na zgromadzeniu wspólników SASPOL INFRASTRUCTURE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.
- W dniu 1 kwietnia 2009 r. Zgromadzenie Wspólników Porta Transport Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie podjęło uchwałę o jej likwidacji.
- Została zakończona likwidacja spółki J.W. Construction 1 Ltd, która siedzibę miała w Londynie.

Informacje odnośnie inwestycji kapitałowych Grupy zostały zamieszczone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym – nota numer 5, numer 9.

11. Istotne transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostkę od niej zależną z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe.

Wszelkie transakcje z podmiotami powiązаныmi, zawierane przez spółkę z Grupy Kapitałowej, zawierane są na warunkach rynkowych, a ich opis znajduje się w nocie 30 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

12. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazаныmi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników.

Zarząd Spółki J.W. Construction Holding S.A. nie publikował prognoz finansowych na 2009 rok, w związku z tym nie występują różnice.

13. Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej

Zarządzanie zasobami finansowymi J.W. Construction Holding S.A. polega na zapewnieniu jej płynności we wszystkich segmentach działalności, w tym głównie działalności deweloperskiej. Nadrzędnym celem w działalności Spółki jest zapewnienie źródeł finansowania dla wszystkich realizowanych projektów przy utrzymaniu wskaźników płynności na bezpiecznym poziomie. Przedmiotem codziennej analizy są obroty w spółce wraz ze strukturą finansowania w celu zapewnienia bieżącej i przyszłej płynności na możliwie optymalnym poziomie. W 2009 r. Spółka wypracowała zyski na bardzo dobrym poziomie. Kontrolując codzienne obroty Spółka pomimo trudności na rynku bez problemu spłacała szereg kredytów zaciągniętych na realizację projektów deweloperskich. Jedynie w przypadku kredytu inwestycyjnego zaciągniętego na realizację inwestycji „Górczewska Park” został wydłużony termin spłaty.

14. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych Grupy Kapitałowej

Wszystkie podmioty Grupy Kapitałowej mają, pomimo trudności na rynku, możliwości realizacji swoich projektów inwestycyjnych. Grupa przygotowuje się do realizacji nowych projektów mieszkaniowych. Może jednak spotykać się z problemami formalno- prawnymi dotyczącymi w dużej mierze decyzji administracyjnych. Nieuzyskanie zezwoleń, zgód lub pozwoleń lub też nieuzyskanie ich w zakładanym terminie może negatywnie wpływać na zdolność rozpoczęcia nowych projektów deweloperskich przez Spółkę. Działalność Grupy nadal będzie

finansowana przy wykorzystaniu kapitałów własnych, przedpłat wnoszonych przez klientów, kredytów bankowych. Nadal będą to kredyty w postaci bezpiecznych linii odnawialnych, gdzie finansowane jest saldo brakujących środków w okresie. Pozyskiwanie finansowania opiera się na wieloletniej bardzo dobrej współpracy z bankami gdzie na bazie wzajemnych doświadczeń zostały wypracowane formuły kredytowania uwzględniające specyfikę branży budowlanej. Nie wyklucza się, że spółki z Grupy również będą pozyskiwać kredyty na swoją działalność.

15. Czynniki mające istotny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej.

Do najistotniejszych czynników zewnętrznych określających warunki funkcjonowania Grupy pod względem realizacji wyników finansowych, zalicza się:

- prognozowany w 2010 roku wzrost wartości udzielanych kredytów mieszkaniowych o 15% w stosunku do ubiegłego roku, w którym nastąpiło gwałtowne zahamowanie akcji kredytowej i zaostrzenie warunków udzielania kredytów hipotecznych i inwestycyjnych
- szacowany według różnych źródeł niedobór nowych mieszkań na poziomie 1,5 – 3 milionów i wiążące się z tym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe aktywnej grupy klientów wywodzącej się z wyżu demograficznego lat 80-tych
- przewidywany spadek stóp procentowych dla kredytów złotych
- nadal ograniczona podaż mieszkań na rynku pierwotnym, związana z niewielką ilością rozpoczynanych przez deweloperów nowych inwestycji
- ustabilizowana sytuacja na rynku cen materiałów budowlanych
- zapotrzebowanie na zwiększenie powierzchni handlowych, biurowych, hotelowych i rozbudowę infrastruktury
- czynniki formalno - prawne, decyzje administracyjne , pozwolenia, zgody itp.

Czynniki wewnętrzne wpływające na dynamikę przychodów to :

- dobra, atrakcyjna oferta mieszkaniowa, w tym mieszkań gotowych już do odbioru
- oferta różnorodnych programów finansowania zakupu inwestycji dla klientów
- planowane działania akwizycyjne spółek komplementarnych mające na celu rozszerzenia budowlano - wykonawczego ramienia Grupy
- stałe działania marketingowe

- wprowadzenie tak zwanych mieszkań pokazowych, z gotową aranżacją wnętrza
- elastyczne podejście do klienta – możliwość negocjacji cen w zależności od wysokości i harmonogramu wpłat

Prognozy rozwoju podstawowego biznesu Grupy na 2010 rok zakładają występowanie wymienionych czynników w przyszłości. Zagrożenie dla rynku upatruje się w nadal utrudnionym dostępie do źródeł finansowania zakupu mieszkań. Szansą dla Grupy jest jednak złagodzenie w stosunku do roku 2009 polityki kredytowej banków wobec klientów indywidualnych. Pomimo okresowej stagnacji cen, w związku z ograniczoną podażą nowych mieszkań trafiających na rynek, prognozowany jest stopniowy wzrost cen nieruchomości. W celu wykorzystania sprzyjających rozwojowi Grupy czynników i eliminacji tych niekorzystnych, planuje się uruchomienie do sprzedaży nowych inwestycji mieszkaniowych, realizację projektów komercyjnych oraz dokonanie akwizycji komplementarnego podmiotu mającego wzmocnić wykonawczo – budowlane ramię Grupy.

16. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupy Kapitałowej

W okresie sprawozdawczym nie zostały dokonane zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki jak i jej Grupy Kapitałowej.

17. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Spółki oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Spółki, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę

Stan na dzień 31.12.2009 r.

Posiadacz akcji	Spółka	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna 1 akcji	Łączna wartość nominalna posiadanych akcji	Udział % w ogólnej liczbie akcji
Józef Wojciechowski	J.W. Construction Holding S.A.	15.413.713	0,20 zł	3.082.742,60 zł	28,18 %

18. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

Łączna wartość postępowań sądowych Spółki z tytułu należności oraz zobowiązań toczących się na dzień 31.12.2009 roku przed sądami, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej była niższa niż 10 % kapitałów własnych Spółki.

19. Umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska.

Członkowie Zarządu Spółki J.W. Construction Holding S.A. nie mają zawartych żadnych specjalnych umów przewidujących rekompensatę w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska. W stosunku do członków Zarządu mają zastosowanie bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa pracy.

20. Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, dla każdej z osób zarządzających lub nadzorujących Spółkę.

Wysokość wynagrodzeń, nagród i korzyści dla osób zarządzających i nadzorujących Spółkę zawiera nota numer 31 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

21. Informacje o znanych Spółce umowach w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

Spółce nie są znane żadne umowy w wyniku których mogą w przyszłości wystąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

22. Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego i przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 10 sierpnia 2009 r. Spółka zawarła z BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o., podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych), umowę o dokonanie badania i przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2009.

Wynagrodzenie audytora za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2009 wyniosło 78 tys. PLN, z tego 48 tys. PLN za badanie roczne skonsolidowanego, natomiast 30 tys. PLN za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Podane kwoty są kwotami netto.

Wynagrodzenie audytora za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2008 wyniosło 78 tys. PLN, z tego 48 tys. PLN za badanie roczne skonsolidowanego, natomiast 30 tys. PLN za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Podane kwoty są kwotami netto.

Ponadto ze spółką BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o. zostały zawarte w roku 2009 następujące umowy na badanie sprawozdań finansowych za rok 2009 przez podmioty zależne od Spółki i znajdujące się w Grupie Kapitałowej J.W. Construction Holding : J.W. Construction S.A. wartość umowy 45 tys. PLN, TBS Marki Sp. z o.o. – wartość umowy 16 tys. pln. Podane kwoty są kwotami netto.

23. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w spółce J.W. Construction Holding S.A. w 2009 roku
a. Zasady ładu korporacyjnego który stosuje Jednostka Dominująca

W 2009 roku jednostka dominująca przestrzegała zasad wskazanych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Zbiór zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dostępny jest publicznie pod adresem:

<http://www.corp-gov.gpw.pl/assets/library/polish/dobrepraktyki2007.pdf>

b. Zakres w jakim Spółka odstąpiła od postanowień stosowanego przez siebie zbioru zasad ładu korporacyjnego, wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn, tego odstąpienia

jednostka dominująca nie odstąpiła od żadnych zasad wskazanych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

c. Główne cechy stosowanych w Grupie Kapitałowej systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Stosując się do zaleceń w zakresie wiarygodności i rzetelności sporządzanych sprawozdań finansowych, w szczególności wymogów zawartych w Rozporządzeniu Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A., stosuje następujące mechanizmy kontrolne:

Określenie kompetencji i odpowiedzialności na poszczególnych poziomach zarządzania

W spółkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej najwyższym organem zatwierdzającym dokumentację finansową są Zarządy poszczególnych spółek. Niemniej proces przygotowania materiałów przebiega poprzez komórki organizacyjne działów księgowych i ekonomicznych. Materiały finansowe podlegają przeglądowi i opiniowaniu przez kierowników niższego szczebla pionów finansowo-księgowych, a następnie akceptacji przez Główną księgową lub Dyrektora Pionu Ekonomicznego.

Wydzielenie w strukturze organizacyjnej specjalistycznych działów księgowych i finansowych

Wraz z określeniem sekwencji czynności zatwierdzających i monitorujących procesy finansowe, konieczne stało się wyodrębnienie w strukturach organizacyjnych przedsiębiorstwa wyspecjalizowanych działów. I tak, w Grupie Kapitałowej wyodrębniono m.in. następujące komórki organizacyjne: dział budżetowania inwestycji, dział księgowości finansowej, dział kontrolingu, dział zarządzania płynnością finansową, dział kontroli wewnętrznej.

Określenie spójnych instrukcji i procedur związanych z gromadzeniem, przetwarzaniem i prezentacją danych w ramach Systemu Zarządzania Jakością

Przebiegi procesów raportowania finansowego są obejmowane wciąż doskonalonym Systemem Zarządzania Jakością. System ten podlega okresowym badaniom przez wewnętrznych i zewnętrznych audytorów systemu jakości. Ostatni audyt miał miejsce w czerwcu 2009 roku i zakończył się przedłużeniem praw do posiadania certyfikatu ISO 9001. Podstawowym dokumentem określającym zasady postępowania z dokumentami finansowymi jest „Zakładowa instrukcja obiegu i kontroli dokumentów” wprowadzona zarządzeniem Prezesa Spółki w listopadzie 2005 roku. Wśród najważniejszych dokumentów określających przebieg ewidencji i projekcji finansowych są procedury: „Tworzenia i nadzorowania budżetu Spółki” oraz „Przygotowania budżetu projektu inwestycji”.

Wdrożenie zintegrowanego systemu informatycznego SAP R/3

W spółkach z Grupy Kapitałowej wdrożono zintegrowany system informatyczny SAP R/3. Tym narzędziem informatycznym objęto obszary logistyki, gospodarki magazynowej, przygotowania i realizacji inwestycji, księgowości i kontrolingu. Księgi rachunkowe są prowadzone w SAP R/3, jednocześnie system „pilnuje” poprawności ewidencji zdarzeń gospodarczych – prowadząc proces od planowania, poprzez zgłoszenie zapotrzebowania na materiał lub usługę, zamawianie u dostawcy, do momentu rozliczenia dokumentu zakupu.

Powierzenie niezależnemu audytorowi zewnętrznemu kontroli nad sporządzanymi raportami okresowymi

Sporządzane przez Grupę, roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe podlegają badaniu przez niezależnego audytora, biegłego rewidenta natomiast raporty półroczne podlegają przeglądowi. Badanie polega na zweryfikowaniu przedstawianych wartości liczbowych, jak również potwierdzeniu prawidłowości metodologii gromadzenia i przetwarzania danych na zgodność z zasadami rachunkowości.

d. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji Spółki

Stan na dzień 31.12.2009 r.

Podmiot	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	15.413.713	28,18 %	15.413.713	28,18 %
EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu	24.448.300	44,70 %	24.448.300	44,70 %

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

Informacja o akcjach własnych posiadanych przez Spółkę.
 Stan na dzień 31.12.2009 r.

Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
625.000	1,14 %	625.000	1,14 %

e. Papiery wartościowe, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, ich posiadacze oraz opis uprawnień

Na podstawie §14 ust. 2 Statutu Spółki akcjonariuszowi posiadającemu więcej niż 50% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu. W przypadku nieparzystej liczby członków Zarządu, akcjonariuszowi, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania odpowiednio: dwóch członków Zarządu (w przypadku Zarządu trzyosobowego), trzech członków Zarządu (w przypadku Zarządu pięciosobowego) oraz czterech członków Zarządu (w przypadku Zarządu siedmioosobowego). Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Zarządu, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Prezesa Zarządu.

Na dzień 31 grudnia 2009 r. wyżej opisane uprawnienia przysługiwały Panu Józefowi Wojciechowskiemu. W przypadku wystąpienia zdarzenia, w wyniku którego uprawniony akcjonariusz nie będzie posiadać więcej niż 50% akcji Spółki prawa przyznane osobiście wygasają, a stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to przypadku w którym Józef Wojciechowski posiadać będzie co najmniej jedną akcję Spółki, a wraz z podmiotami od niego zależnymi w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej lub podmiotami nad którymi sprawuje kontrolę w rozumieniu przepisów z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2002 r. Nr. 76 poz.694 z późn. zm) w brzmieniu tych ustaw obowiązującym w dniu wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2 z dnia 16 lutego 2007 r., posiadać będzie łącznie, pośrednio i bezpośrednio, więcej niż 50% akcji Spółki.

Na podstawie §16 ust. 2 Statutu Spółki akcjonariuszowi posiadającemu więcej niż 50% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy członków Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku nieparzystej liczby członków Rady Nadzorczej, akcjonariuszowi, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania odpowiednio: trzech członków Rady Nadzorczej (w przypadku Rady Nadzorczej pięciosobowej), czterech członków Rady Nadzorczej (w przypadku Rady Nadzorczej siedmioosobowej) oraz pięciu członków Rady Nadzorczej (w przypadku Rady Nadzorczej dziewięciosobowej). Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Rady Nadzorczej, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Na dzień 31 grudnia 2009 r. wyżej opisane uprawnienia przysługiwały Panu Józefowi Wojciechowskiemu. W przypadku wystąpienia zdarzenia, w wyniku którego uprawniony akcjonariusz nie będzie posiadać więcej niż 50% akcji Spółki prawa przyznane osobiście wygasają, a stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to przypadku w którym Józef Wojciechowski posiadać będzie co najmniej jedną akcję Spółki, a wraz z podmiotami od niego zależnymi w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej lub podmiotami nad którymi sprawuje kontrolę w rozumieniu przepisów z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2002 r. Nr. 76 poz.694 z późn. zm) w brzmieniu tych ustaw obowiązującym w dniu wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2 z dnia 16 lutego 2007 r., posiadać będzie łącznie, pośrednio i bezpośrednio, więcej niż 50% akcji Spółki.

f. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych

Nie występują żadne statutowe ani umowne ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu ani też prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi nie są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

g. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki

Nie występują żadne statutowe ani umowne ograniczenia odnośnie przenoszenia prawa własności papierów wartościowych, ograniczenia wynikają z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

h. Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnienia, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji Spółki

Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki składa się z 3 do 8 Członków, w tym Prezesa Zarządu. Liczbę Członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza. Akcjonariuszowi posiadającemu więcej niż 50% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu. W przypadku nieparzystej liczby Członków Zarządu akcjonariusz posiadający więcej niż 50% akcji Spółki jest uprawniony do powoływania odpowiednio: 3 (w przypadku Zarządu pięciosobowego) oraz 4 (w przypadku Zarządu siedmioosobowego) Członków Zarządu. Powyższe uprawnienie jest wykonywane

w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego Członka Zarządu. Pozostałych Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Członkowie Zarządu są powoływani na wspólną trzyletnią kadencję.

Zarząd reprezentuje Spółkę w sądzie i poza sądem. Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch Członków Zarządu.

Emisja akcji

W omawianym okresie sprawozdawczym, zgodnie z §5 ust. 1 Statutu Spółki, Zarząd był uprawniony do podwyższania kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 1.400.000 złotych w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej (kapitał docelowy). Upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego oraz do emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego wygasło z upływem 3 lat od dnia wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2 z dnia 16 lutego 2007 r. Upoważnienie do podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w zdaniu powyżej, obejmowało możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych, z terminem wykonania prawa zapisu upływającym z końcem okresu, o którym mowa jest powyżej.

Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd mógł pozbawić akcjonariuszy w całości lub w części prawa poboru w stosunku do akcji emitowanych w granicach kapitału docelowego.

Warunkiem dokonania przez Zarząd podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego było uzyskanie w tym zakresie pozytywnej opinii Rady Nadzorczej. W pozostałych przypadkach, o ile postanowienia Kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej, Zarząd decydował o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd uprawnienia wygasły.

Skup akcji

W omawianym okresie sprawozdawczym, na podstawie uchwały nr 26 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 19 czerwca 2008 r. Zarząd Spółki był uprawniony do prowadzenia skupu akcji własnych celem ich umorzenia i obniżenia kapitału zakładowego zgodnie z Rozporządzeniem Komisji (WE) nr 2273/2003 z dnia 22 grudnia 2003 r. („Rozporządzenie”). Liczba akcji jaka mogła być skupić Spółka wynosiła nie mniej niż 1.500.000 sztuk i nie więcej niż iloczyn kwoty 55.000.000 zł podzielonej przez cenę po jakiej będą nabywane akcje. Środki pochodzące na skup akcji pochodziły z kapitałów zapasowych Spółki, czas trwania realizacji programu skupu akcji własnych wygasł w okresie sprawozdawczym z dniem 30 czerwca 2009 r.

i. Zasady zmiany statutu emitenta

Zmiana Statutu Spółki, zgodnie z art. 430 § 1 Kodeksu spółek handlowych, wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia i wpisu do rejestru. Zmianę Statutu zgłasza do sądu rejestrowego Zarząd Spółki. Walne Zgromadzenie Spółki może upoważnić Radę Nadzorczą do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego Statutu lub wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia.

j. Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie obraduje jako Zwyczajne lub Nadzwyczajne i jako organ Spółki działa w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2000 Nr 94, poz. 1037 z późn. zm.), Statutu Spółki oraz postanowień Regulaminu Walnego Zgromadzenia z dnia 16 lutego 2007 r. przyjętego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Uchwałą nr 6.

Walne Zgromadzenia Spółki, zwoływane są przez Zarząd, odbywają się w siedzibie Spółki (Ząbki) lub Warszawie. Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się w ciągu 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. W Walnych Zgromadzeniach mają prawo uczestniczenia akcjonariusze, jeżeli złożyli w Spółce imienne świadectwa depozytowe wystawione przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych zgodnie z przepisami o publicznym obrocie papierami wartościowymi, co najmniej na tydzień przed terminem Walnego Zgromadzenia i świadectwa te nie będą odebrane przed ukończeniem tego Zgromadzenia. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu bez potrzeby otrzymania zaproszeń. Na zaproszenie Zarządu mogą brać udział w obradach lub stosownej ich części inne osoby, w szczególności biegli rewidenci i eksperci, jeżeli ich udział będzie uzasadniony ze względu na potrzebę przedstawienia uczestnikom Zgromadzenia opinii w rozważanych sprawach. Biegły rewident winien być obecny na Walnym Zgromadzeniu, którego przedmiotem obrad są sprawy finansowe Spółki.

Uchwały podejmowane są bezwzględną większością głosów ważnie oddanych, chyba że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu stanowią inaczej. Głosowanie może odbywać się przy użyciu elektronicznego systemu oddawania i obliczania głosów.

Uchwała dotycząca usunięcia spod obrad Walnego Zgromadzenia bądź zaniechania rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, umieszczonych w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy, wymaga dla swej ważności większości $\frac{3}{4}$ głosów oddanych, po uprzednio wyrażonej zgodzie wszystkich obecnych akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek.

Po podpisaniu listy obecności i jej sprawdzeniu Przewodniczący poddaje pod głosowanie porządek obrad. Walne Zgromadzenie może przyjąć proponowany porządek dzienny bez zmian, zmienić kolejność obrad bądź usunąć

z niego niektóre sprawy z zastrzeżeniem postanowień Statutu. Przewodniczący Zgromadzenia nie ma prawa bez zgody Walnego Zgromadzenia, usuwać lub zmieniać spraw zamieszczonych w porządku obrad.

Każdy uczestnik Walnego Zgromadzenia może zabierać głos w sprawach objętych przyjętym porządkiem obrad, które są aktualnie rozpatrywane. Każdy uczestnik Walnego Zgromadzenia może zgłosić wniosek w sprawie formalnej. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski co do sposobu obradowania i głosowania.

Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad po przeprowadzeniu głosowania. Głosowanie jest jawne, z zastrzeżeniem odpowiednich postanowień Statutu oraz Kodeksu spółek handlowych.

Treść uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie zamieszczone są w Internecie na stronie Spółki pod adresem: http://inwestor.jwconstruction.com.pl/pl/walne_zgromadzenia/

k. Skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących Spółkę oraz ich komitetów

Zarząd

Skład osobowy Zarządu

Na dzień 31.12.2009 roku Zarząd Spółki składał się z 6 Członków:

Robert Wójcik – Vice Prezes Zarządu

Barbara Czyż – Vice Prezes Zarządu

Grażyna Szafarowska – Członek Zarządu

Piotr Ciszewski – Członek Zarządu

Tomasz Panabażys – Członek Zarządu

Wojciech Rajchert – Członek Zarządu

W roku 2009 miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki :

- W dniu 9 lipca 2009 roku Rada Nadzorcza Spółki odwołała z Zarządu: Panią Irminę Łopuszyńską i Panią Bożenę Malinowską
- W dniu 9 lipca roku Rada Nadzorcza Spółki powołała do Zarządu: Pana Piotra Ciszewskiego i Pana Tomasza Panabażysa.

Zasady działania Zarządu

Zarząd Spółki działał na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych, postanowień Statutu Spółki oraz Regulaminu Zarządu zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej a także zgodnie z zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Dokumenty Spółki regulujące sposób działania Zarządu są dostępne na stronie internetowej Spółki.

Zarząd jest organem wykonawczym Spółki, kieruje jej bieżącą działalnością i reprezentuje Spółkę na zewnątrz. Zarząd podejmuje decyzje we wszelkich sprawach niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej przez przepisy prawa, Statut lub uchwałę Walnego Zgromadzenia.

Zarząd może liczyć od 3 do 8 Członków, w tym Prezesa (liczbę członków Zarządu ustala każdorazowo Rada Nadzorcza, możliwa jest zmiana liczby członków Zarządu w trakcie kadencji), powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję. Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch Członków Zarządu. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

Wyznaczając cele strategiczne, jak i bieżące zadania Spółki, Zarząd kierował się nadrzędnym interesem Spółki i przepisami prawa oraz brał pod uwagę interesy akcjonariuszy, pracowników Spółki i wierzycieli.

Starając się zapewnić przejrzystość i efektywność systemu zarządzania, Zarząd przestrzegał zasady profesjonalnego działania w granicach uzasadnionego ryzyka gospodarczego, biorąc pod uwagę szeroki zakres dostępnych informacji, analiz i opinii.

Rada Nadzorcza

Skład osobowy Rady Nadzorczej

Na dzień 31.12.2009 r. Rada Nadzorcza Spółki składała się z :

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Henryk Pietraszkiewicz – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Jacek Obłękowski – Członek Rady Nadzorczej

Józef Oleksy – Członek Rady Nadzorczej

Z dniem 31 grudnia 2009 r. z Rady Nadzorczej Spółki został odwołany Pan Roman Kobylński, odwołanie nastąpiło na podstawie oświadczenia złożonego Spółce przez akcjonariusza, któremu zgodnie ze Statutem Spółki przysługuje uprawnienie osobiste powoływania i odwoływania części członków Rady Nadzorczej opisane szczegółowo poniżej.

Zasady działania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza działała zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, uchwalonym przez Walne Zgromadzenie Regulaminem Rady Nadzorczej, który jest dostępny na stronie internetowej Spółki, określającym jej organizację i sposób wykonywania czynności oraz Zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Rada Nadzorcza jest stałym organem nadzoru Spółki we wszystkich dziedzinach działalności Spółki.

Rada Nadzorcza składa się z 5 do 9 członków, liczba członków ustalana jest przez Walne Zgromadzenie, możliwa jest zmiana liczby członków w trakcie kadencji Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza może powoływać w swoim składzie Komitety Audytu i Wynagrodzeń, jednakże w związku z zapisami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz z faktem iż Rada Nadzorcza działa w minimalnym składzie przewidzianym przepisami prawa na dzień 31 grudnia 2009 r. nie było powołanych Komitetów w składzie Rady Nadzorczej a w sprawach przewidzianych do kompetencji komitetu Rada Nadzorcza obradowała w pełnym składzie.

Rada Nadzorcza spełniała warunek posiadania w swoim składzie co najmniej dwóch Członków niezależnych zgodnie z przyjętymi kryteriami niezależności określonymi w Statucie Spółki.

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów z zastrzeżeniem, że przy równej ilości głosów decydujące znaczenie ma głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Jednak uchwały w sprawie:

a/ wyrażenia zgody na świadczenie przez Spółkę na rzecz członka Zarządu z jakiegokolwiek tytułu,

b/ wyrażenia zgody na zawarcie przez Spółkę istotnej umowy, której wartość przewyższa kwotę 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych, a w przypadków umów na wykonywanie robót budowlanych 15.000.000,00 (piętnaście milionów) złotych, z podmiotem wchodzącym w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, członkiem Rady Nadzorczej albo Zarządu lub ich osobami bliskimi (w rozumieniu § 16 ust. 5 Statutu Spółki),

c/ wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki, wymagają dla swojej ważności oddania głosu za podjęciem takiej uchwały przez co najmniej jednego niezależnego członka Rady Nadzorczej, o ile którykolwiek z członków niezależnych jest obecny na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

24. Znaczące zdarzenia mające miejsce po dniu bilansowym

Zmiany w Zarządzie Spółki

W dniu 25 stycznia 2010 roku w skład Zarządu Spółki, na podstawie uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50 % kapitału zakładowego, został powołany Pan Marek Samarcew .

Zmiany w Radzie Nadzorczej

W dniu 21 stycznia 2010 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki, na podstawie uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50 % kapitału zakładowego, został powołany Pan Marek Maruszyński.

Zawarcie znaczącej umowy na realizację inwestycji

W dniu 02 marca 2010 r. Spółka zawarła umowę z J.W. Construction S.A. (podmiotem zależnym od Spółki), na podstawie której zleciła realizację budowy budynku biurowego położonego w Warszawie przy Al. Jerozolimskich i ul. Badyłarskiej. Wartość umowy została ustalona na kwotę 15.994.691 zł netto, a termin zakończenia prac ustalono na dzień 1 kwietnia 2011 r.

Podwyższenie kapitału w spółce zależnej

W dniu 25 lutego 2010 r. została podjęta uchwała, w spółce zależnej działającej pod firmą JWCH Budownictwo Drogowe Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Żąbkach, o podwyższeniu kapitału zakładowego do kwoty 1.300.000 zł . Kapitał zostanie podwyższony poprzez utworzenie nowych 17.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział i łącznej wartości 850.000 złotych. Całość podwyższonego kapitału zakładowego obejmie J.W. Construction Holding S.A.

Umowy kredytowe

W dniu 25 stycznia 2010 r. Spółka zawarła Aneks nr 14 do umowy o kredyt obrotowy z Invest Bankiem S.A. Na mocy aneksu w przesunięto termin spłaty na dzień 25 kwietnia 2010 roku.



Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 16 marca 2010 roku