

Skrócone Sprawozdanie Finansowe **za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 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 (łącznie 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. Radzymińskiej 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 30 września 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
Przedsiębiorstwo Turystyczne „Czarny Potok” S.A.	Polska	100,00%	100,00%	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,
- Przedsiębiorstwo Turystyczne „Czarny Potok” S.A. – działalność gastronomiczno-hotelarska związana z organizacją usług turystycznych i wypoczynku,

- 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. – w 2007 roku, 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., Przedsiębiorstwo Turystyczne „Czarny Potok” S.A., Deweloper Sp. z o.o. – w 2007 roku, 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 zgodnie z zasadą kosztu historycznego. Skonsolidowane informacje finansowe nie były wyceniane inną metodą co zapewnia porównywalność sprawozdań finansowych.

Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF

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

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

Ważne oszacowania i założenia.

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

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

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 zdatne 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 obniżeń.

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 wymogu zaliczenia ich do aktywów jednostki, czyli do zasobów o wiarygodnie ustalonej wartości, powstałych w wyniku przeszłych zdarzeń, które spowodują w przyszłości wpływ do jednostki korzyści ekonomicznych.

Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy mają charakter zobowiązań, których kwota lub termin zapłaty nie są znane. Rezerwy w 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 zakończony 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 zakończony usługi budowlanej. Przychody z tytułu nie zakończony 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 zakończony usługi. Przychody z tytułu nie zakończony umowy budowlanej wykazywane są wprost do kosztów poniesionych na określony moment jej realizacji. Przychody, koszty i zyski wykazuje się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania realizacji robót.

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

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

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

Kredyty bankowe i pożyczki

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

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

Odroczony podatek dochodowy

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

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

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

Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży i działalność w trakcie zaniechania

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

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

Zobowiązania

Zobowiązania 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	30-09-2008	31-12-2007
AKTYWA TRWAŁE		384 996 733,23	381 045 178,06
Wartości niematerialne	1	11 654 511,41	12 357 049,65
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	1	21 026 397,97	16 801 419,29
Rzeczowe aktywa trwałe	2	299 419 565,79	299 290 898,50
Nieruchomości inwestycyjne	3	12 324 970,30	12 264 900,36
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		0,00	0,00
Inne aktywa finansowe	4	14 785 851,98	15 337 952,98
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		12 592 224,59	12 772 358,97
Należności handlowe oraz pozostałe należności		13 193 211,19	12 220 598,30
Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
AKTYWA OBROTOWE		1 437 100 783,79	1 130 522 116,08
Zapasy	5	36 037 454,41	28 319 047,22
Kontrakty budowlane	6	1 224 763 133,11	875 120 902,36
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7	74 795 322,32	66 389 507,18
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		0,00	0,00
Inne aktywa finansowe	8	48 953 109,37	73 692 807,18
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	29 172 735,01	75 331 769,20
Rozliczenia międzyokresowe		23 379 029,57	11 668 082,94
A k t y w a r a z e m		1 822 097 517,02	1 511 567 294,14
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		616 911 469,90	549 508 306,25
Kapitał podstawowy		10 939 656,00	10 939 656,00
Kapitał z aktualizacji wyceny		4 414 231,19	0,00
Udziały (akcje) własne		0,00	0,00
Pozostałe kapitały		539 443 341,94	383 269 153,02
Niepodzielony wynik finansowy		-1 862 463,71	7 195 257,85
Zysk/ strata netto		63 976 704,48	148 104 239,39
Kapitał mniejszości		0,00	0,00
ZOBOWIĄZANIA		1 205 186 047,11	962 058 987,89
Zobowiązania długoterminowe		430 831 350,82	370 799 040,28
Kredyty i pożyczki	10	258 987 419,92	206 406 678,76
Pochodne instrumenty finansowe		0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		80 633 576,16	68 806 200,32
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		454 437,82	598 565,82
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia		13 970 444,77	14 002 662,21
Inne zobowiązania	11	76 785 472,15	80 984 933,17
Zobowiązania krótkoterminowe		774 354 696,29	591 259 947,61
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	12	106 106 938,65	106 577 539,29
Kontrakty budowlane	6	333 943 410,43	156 479 497,27
Kredyty i pożyczki	10	156 565 298,62	156 735 191,05
Pochodne instrumenty finansowe		0,00	0,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia		19 278 297,96	18 627 623,99
Inne zobowiązania	13	158 460 750,63	152 840 096,01
P a s y w a r a z e m		1 822 097 517,01	1 511 567 294,14

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	za okres 01-01-2008 do 30-09-2008	za okres 01-01-2007 do 30-09-2007	za okres 01-07-2008 do 30-09-2008	za okres 01-07-2007 do 30-09-2007
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	14,16	545 526 239,80	357 576 757,17	159 415 943,55	130 110 871,06
Przychody netto ze sprzedaży produktów		524 060 096,31	350 535 460,18	150 510 401,48	126 932 392,16
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		21 466 143,49	7 041 296,99	8 905 542,07	3 178 478,90
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	15	410 103 412,85	255 827 478,52	125 419 874,45	90 183 616,22
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		386 837 418,04	248 030 309,99	115 193 962,20	86 186 993,81
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		23 265 994,81	7 797 168,53	10 225 912,25	3 996 622,41
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		135 422 826,95	101 749 278,64	33 996 069,10	39 927 254,85
Koszty sprzedaży	15	21 534 196,97	17 870 569,45	7 413 324,86	6 502 218,21
Koszty ogólnego zarządu	15	21 786 597,65	17 288 428,12	6 890 650,18	5 777 063,63
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży		92 102 032,33	66 590 281,07	19 692 094,06	27 647 973,01
Pozostałe przychody operacyjne	17	6 116 166,53	5 310 965,81	1 496 227,18	1 334 184,68
Pozostałe koszty operacyjne	18	6 635 408,95	5 104 923,20	1 466 376,28	2 865 861,45
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		91 582 789,90	66 796 323,68	19 721 944,97	26 116 296,24
Przychody finansowe	19	9 933 065,46	6 519 544,62	4 702 909,56	4 059 835,24
Koszty finansowe	20	22 419 424,32	17 720 994,79	8 008 598,73	6 687 102,99
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		79 096 431,04	55 594 873,51	16 416 255,80	23 489 028,49
Zysk (strata) brutto		79 096 431,04	55 594 873,51	16 416 255,80	23 489 028,49
Podatek dochodowy	21	15 119 726,56	12 334 306,47	3 368 485,35	5 860 038,34
Zysk (strata) netto		63 976 704,48	43 260 567,04	13 047 770,44	17 628 989,96

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	za okres 01-01-2008 do 30-09-2008
Zyski	
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych	63 976 704,48
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
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję	54 698 280,00
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)	1,17
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(C)	1,17

3. ZMIANY W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał akcyjny	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 przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2007	10 939 656,00	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	0,00	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	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	0,00
Stan na 1 stycznia 2008	10 939 656,00	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	0,00	549 508 306,25
Dopłata do kapitału	0,00	0,00	-1 150 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 150 000,00	0,00	-1 150 000,00
Wypłata dywidendy	0,00	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	4 414 231,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 414 231,19	0,00	4 414 231,19
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	-5 186,64	0,00	0,00	-5 186,64	0,00	-5 186,64
Zysk/ strata z przejęcia spółek	0,00	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	205 710,74	0,00	0,00	-38 296,11	0,00	167 414,63	0,00	167 414,63
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	10 939 656,00	4 414 231,19	376 752 430,78	5 576 255,17	-9 008,83	7 156 961,74	148 104 239,39	552 934 765,43	0,00	552 934 765,43
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	121 046 039,32	0,00	0,00	0,00	63 976 704,48	185 022 743,80	0,00	185 022 743,80
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	10 939 656,00	4 414 231,19	497 798 470,09	5 576 255,17	-9 008,83	7 156 961,74	212 080 943,87	737 957 509,23	0,00	737 957 509,23
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	36 077 625,50	0,00	0,00	-9 019 425,44	-148 104 239,39	-121 046 039,33	0,00	-121 046 039,33
Stan na 30 września 2008	10 939 656,00	4 414 231,19	533 876 095,59	5 576 255,17	-9 008,83	-1 862 463,71	63 976 704,48	616 911 469,90	0,00	616 911 469,90

	Kapitał akcyjny	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 przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2006	10 250 000,00	0,00	74 810 512,66	2 703 534,25	-109 753,75	-26 221 694,92	132 017 400,08	193 449 998,31	0,00	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	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	0,00
Stan na 1 stycznia 2007	10 250 000,00	0,00	74 810 512,66	2 703 534,25	-109 753,75	-26 221 694,92	132 017 400,08	193 449 998,31	0,00	193 449 998,31
Emisja akcji	689 656,00	0,00	234 099 587,10	0,00	0,00	0,00	0,00	234 789 243,10	0,00	234 789 243,10
Wyplata dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-29 212 500,00	0,00	-29 212 500,00	0,00	-29 212 500,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21 550,81	0,00	21 550,81	0,00	21 550,81
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	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00	1 104 461,77	2 872 720,92	0,00	-2 307 898,77	0,00	1 669 283,92	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	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	0,00	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	225 250,34	0,00	-21,00	-225 250,34	0,00	-21,00	0,00	-21,00
Przekształcenie na mssf	0,00	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	689 656,00	0,00	235 429 299,21	2 872 720,92	-21,00	-31 724 098,30	0,00	207 267 556,83	0,00	207 267 556,83
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43 260 567,20	43 260 567,20	0,00	43 260 567,20
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	689 656,00	0,00	235 429 299,21	2 872 720,92	-21,00	-31 724 098,30	43 260 567,20	250 528 124,03	0,00	250 528 124,03
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	67 650 799,73	0,00	0,00	64 366 600,35	-132 017 400,08	0,00	0,00	0,00
Stan na 30 września 2007	10 939 656,00	0,00	377 890 611,59	5 576 255,17	-109 774,75	6 420 807,13	43 260 567,20	443 978 122,34	0,00	443 978 122,34

4. PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	01-01-2008 do 30-09-2008	01-01-2007 do 30-09-2007
Zysk (strata) netto	63 976 704,48	43 260 567,20
Korekta o pozycję	3 788 935,89	37 779 555,75
Amortyzacja	13 175 053,96	8 431 986,31
Odsetki i dywidendy	-2 985 383,50	-28 160 728,83
Podatek dochodowy	0,00	0,00
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-7 425 301,71	48 480 285,41
Inne korekty	1 024 567,14	9 028 012,86
Zmiana stanu kapitału obrotowego	-167 095 989,95	-241 226 169,18
Zmiana stanu zapasów	-7 718 407,19	15 759 175,96
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	-161 041 741,73	-242 637 251,14
Zmiana stanu należności	-9 378 428,03	-33 811 635,88
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	11 042 587,00	19 463 541,88
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-99 330 349,58	-160 186 046,22
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	821 035,04	4 602 273,70
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-5 036 670,69	-14 243 076,38
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	0,00
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	-176 000 000,00	-330 000 000,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	236 000 000,00	220 000 000,00
Pożyczki udzielone	-33 264 384,28	-5 679 341,18
Splata pożyczek	0,00	1 507 403,07
Inne nabycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	37 527,02
Dywidendy otrzymane	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	0,00	0,00
Zbycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych:	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	22 519 980,07	-123 775 213,77
Przepływy 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	0,00	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	358 892 427,59	176 694 299,31
Splaty kredytów i pożyczek	-307 012 522,37	-193 675 557,87
Emisja dłużnych papierów wartościowych	313 800 000,00	266 000 000,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-310 225 593,70	-140 000 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-12 658 198,67	-12 546 272,91
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-24 144 777,52	-7 961 715,22
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	12 000 000,00	0,00
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	30 651 335,33	333 338 633,31
ZMNIĘSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-46 159 034,18	49 377 373,32
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	75 331 769,20	37 380 444,49
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	29 172 735,01	86 757 817,80

C. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30-09-2008	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	8 606 616,35	9 309 154,59
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	11 654 511,41	12 357 049,65

WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	30-09-2008	31-12-2007
a) wartość firmy-jednostki zależne	21 026 397,97	16 801 419,29
b) wartość firmy-jednostki współzależne	0,00	0,00
c) wartość firmy-jednostki stowarzyszone	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	21 026 397,97	16 801 419,29

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30-09-2008	31-12-2007
a) środki trwałe, w tym:	273 351 651,64	276 986 505,09
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	24 797 413,13	28 239 578,77
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	214 556 205,77	217 525 561,13
- urządzenia techniczne i maszyny	19 469 332,49	15 324 752,82
- środki transportu	9 998 098,14	11 470 757,57
- inne środki trwałe	4 530 602,11	4 425 854,80
b) środki trwałe w budowie	26 067 914,15	22 288 417,42
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	15 975,99
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	299 419 565,79	299 290 898,50

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

INNE INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	30-09-2008	31-12-2007
a) nieruchomości inwestycyjne	12 324 970,30	12 264 900,36
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	12 324 970,30	12 264 900,36

Nota 4. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30-09-2008	31-12-2007
a) udziały lub akcje	14 785 851,98	15 337 952,98
b) udzielone pożyczki	0,00	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	14 785 851,98	15 337 952,98

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30-09-2008	31-12-2007
a) w jednostkach zależnych	14 756 221,98	15 308 322,98
- udziały lub akcje	14 756 221,98	15 308 322,98
- 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
b) w pozostałych jednostkach	29 630,00	29 630,00
- udziały lub akcje	29 630,00	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	14 785 851,98	15 337 952,98

ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH	30-09-2008	31-12-2007
a) stan na początek okresu	14 785 851,98	5 033 744,50
- udziały	14 785 851,98	5 033 744,50
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
b) zwiększenia (z tytułu)	0,00	19 021 132,98
- udziały	0,00	19 021 132,98
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	8 716 924,50
- udziały (w tym włączenie do konsolidacji)	0,00	8 716 924,50
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
d) stan na koniec okresu	14 785 851,98	15 337 952,98
- udziały	14 785 851,98	15 337 952,98
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00

Lp.	A	B	C	D	E	F	G
	nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	charakter powiązania	zastosowana metoda konsolidacji	data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia
1.	TBS Marki Sp.z o.o.	Warszawa	budownictwo społeczne	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	13 359 500,00
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
3.	Przedsiębiorstwo Turystyczne "Czarny Potok" S.A.	Krynica Górská	działalność hotelarska	jednostka zależna	metoda pełna	16.12.2004	7 000 000,00
4.	Business Financial Construction Sp. z o.o.	Warszawa	działalność usługowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.06.2003	4 346 500,00
5.	Project 55 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	13.01.2005	19 655 537,59
6.	Interlokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.11.2004	49 500,00
7.	Lokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	13.09.2005	3 778 000,00
8.	Deweloper Sp. z o.o.	Siemianowice Śląskie	działalność budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	08.09.2004	49 500,00
9.	JW Projekt Sp. z o.o.	Warszawa	działalność architektoniczna i projektowa	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	1 155 400,00
10.	Królewski Port Żerań Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	08.09.2000	500 000,00
11.	KSP Polonia Warszawa SSA	Warszawa	działalność sportowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	30.03.2006	15 440,00
12.	TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	Ząbki	budownictwo społeczne	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	30.09.2006	1 000,00
13.	Construction Invest Sp. z o.o.	Ząbki	zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości	jednostka zależna	metoda pełna	25.01.2006	50 000,00
14.	J.W.Construction AZS Politechniki Warszaw. S.A.	Warszawa	działalność sportowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	07.09.2006	375 000,00
15.	J.W. Construction S.A.	Ząbki	działalność Budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	26.09.2007	11 526 617,00
16.	J.W. Construction 1 Sp.z o.o.	Londyn	działalność usługowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	31.07.2007	5 618,00
17.	J.W. Bulgaria Sp. z o.o.	Sofia	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	08.10.2007	9 854,98
18.	Porta Transport Sp. z o.o.	Szczecin	działalność transportowa	jednostka zależna	metoda pełna	12.11.2007	19 118 737,41
19.	Ośrodek Wypoczynkowy "Ogoniok" Sp. z o.o.	Soczi	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	07.12.2007	9 810 000,00
20.	JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.	Ząbki	produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa	jednostka zależna	metoda pełna	19.02.2008	15 494 950,00
21.	JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	Ząbki	budowa dróg	jednostka zależna	metoda pełna	07.02.2008	99 950,00

Powiązania pośrednie										
22.	TBS Marki Sp.z o.o.	Warszawa	budownictwo społeczne	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2006	500,00	0,00	500,00	0,01%
23.	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%
24.	Interlokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2006	500,00	0,00	500,00	1,00%
25.	Lokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2006	500,00	0,00	500,00	0,01%
26.	Project 55 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	13.01.2005	500,00		500,00	
27.	Deweloper Sp. z o.o.	Siemianowice Śląskie	działalność budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2006	500,00	0,00	500,00	1,00%
28.	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%
29.	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%
30.	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%
31.	J.W. Construction S.A.	Ząbki	działalność budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	26.09.2007	1,00	0,00	1,00	0,01%
32.	JWCH Produkcja Budowlana	Ząbki	prefabrykacja elementów dla budownictwa	jednostka zależna	metoda pełna	19.02.2008	50,00	0,00	50,00	0,01%
33.	JWCH Budownictwo Drogowe	Ząbki	budownictwo drogowe	jednostka zależna	metoda pełna	07.02.2008	50,00	0,00	50,00	0,05%
34.	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%

2. AKTYWA OBROTOWE

Nota 5. Zapasy

ZAPASY	30-09-2008	31-12-2007
a) materiały	15 256 602,24	11 540 927,73
b) półprodukty i produkty w toku	10 151 174,68	5 681 697,51
c) produkty gotowe	1 838 657,26	2 290 568,38
d) towary	8 463 338,53	8 406 826,93
e) zaliczki na dostawy	327 681,70	399 026,67
Wartość zapasów, razem	36 037 454,41	28 319 047,22

Nota 6. Kontrakty budowlane

KONTRAKTY BUDOWLANE	30-09-2008	31-12-2007
Planowane przychody z bieżących projektów	4 353 058 294,83	4 874 487 515,98
Planowane koszty bieżących projektów	3 091 315 492,89	3 334 008 554,74
Planowana marża na realizowanych projektach	1 261 742 801,94	1 540 478 961,23
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	455 571 340,62	695 777 102,08
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	331 378 308,59	455 544 562,70
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	124 193 032,03	240 232 539,38
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	1 137 549 769,91	1 300 246 421,85
Planowana marża na realizowanych projektach	29,19%	31,12%
Kwota kontraktów budowlanych prezentowanych w aktywach obrotowych	1 224 763 133,11	875 120 902,36
Kwota kontraktów budowlanych prezentowanych w zobowiązaniach krótkoterminowych	333 943 410,43	156 479 497,27
KONTRAKTY BUDOWLANE (aktywa obrotowe)		
a) półprodukty i produkty w toku	563 426 566,28	283 013 096,53
b) produkty gotowe	17 880 119,13	25 264 985,54
c) rozliczenia międzyokresowe	16 544 422,60	10 675 250,12
d) niezafakturowane należności	626 912 025,10	556 167 570,16
Wartość kontraktów budowlanych razem	1 224 763 133,11	875 120 902,36
KONTRAKTY BUDOWLANE (zobowiązania krótkoterminowe)		
a) rozliczenia międzyokresowe	333 943 410,43	156 479 497,27
Wartość kontraktów budowlanych razem	333 943 410,43	156 479 497,27

Spółki Grupy w związku z prowadzoną działalnością zaciągają kredyty, które zabezpieczone są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 30 września 2008 roku Spółki Grupy ustanowiły zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych o wartości 768,8 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 30 września 2008 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 415,6 mln.

Nota 7. Należności krótkoterminowe

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30-09-2008	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	27 994 718,96	24 794 453,30
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	39 138 990,40	32 579 423,65
d) inne	7 661 612,96	2 794 226,62
Wartość należności, razem	74 795 322,32	66 389 507,18

Nota 8. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	30-09-2008	31-12-2007
a) w jednostkach zależnych	37 724 107,55	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	37 724 107,55	6 975 933,85
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	11 229 001,82	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	11 229 001,82	6 716 873,33
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	48 953 109,37	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 31.03.2008	Zmniejszenia do 31.03.2008	Bilans zamknięcia na 31.03.2008
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 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30-09-2008	31-12-2007
a) środki pieniężne w kasie i banku	26 635 818,81	28 228 135,90
b) inne środki pieniężne	2 513 000,00	46 011 447,15
c) inne aktywa pieniężne	23 916,20	1 092 186,15
Wartość środków pieniężnych, razem	29 172 735,01	75 331 769,20

3. ZOBOWIĄZANIA

Nota 10. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	30-09-2008	31-12-2007
a) kredyty	415 043 727,37	362 434 992,07
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>258 987 419,92</i>	<i>206 406 678,76</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>156 056 307,45</i>	<i>156 028 313,31</i>
b) pożyczki	508 991,17	706 877,74
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>508 991,17</i>	<i>706 877,74</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	415 552 718,54	363 141 869,81
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	258 987 419,92	206 406 678,76
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	156 565 298,62	156 735 191,05

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30-09-2008	31-12-2007
Do 1 roku	156 056 307,45	156 028 313,31
Powyżej 1 roku do 2 lat	153 497 516,91	101 057 039,64
Powyżej 2 lat do 5 lat	590 500,00	1 063 000,00
Powyżej 5 lat	104 899 403,01	104 286 639,12
Razem kredyty, w tym:	415 043 727,37	362 434 992,07
- długoterminowe	258 987 419,92	206 406 678,76
- krótkoterminowe	156 056 307,45	156 028 313,31

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30-09-2008	31-12-2007
Do 1 roku	508 991,17	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:	508 991,17	706 877,74
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	508 991,17	706 877,74

Nota 11. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	30-09-2008	31-12-2007
a) inne zobowiązania finansowe	62 827 828,00	69 873 691,86
b) inne zobowiązania długoterminowe	13 957 644,15	11 111 241,31
Wartość innych zobowiązań, razem	76 785 472,15	80 984 933,17

Nota 12. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	30-09-2008	31-12-2007
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	90 327 752,69	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	7 855 078,25	5 123 409,94
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	3 838 335,47	3 860 780,59
e) zaliczki otrzymane na dostawy	43 389,92	132 951,06
f) inne	4 042 382,32	13 652 061,93
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	106 106 938,65	106 577 539,28

Nota 13. Inne zobowiązania

INNE ZOBOWIĄZANIA	30-09-2008	31-12-2007
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	131 400 000,00	140 500 000,00
b) zobowiązania wekslowe	13 030 800,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	14 029 950,63	12 340 096,01
Wartość innych zobowiązań, razem	158 460 750,63	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 30.09.2008	Zmniejszenia do 30.09.2008	Bilans zamknięcia na 30.09.2008
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	0,00	28 600 000,00
15.	09.07.2008	07.10.2008	0,00	18 300 000,00	0,00	18 300 000,00
16.	09.07.2008	07.10.2008	0,00	12 000 000,00	0,00	12 000 000,00
17.	08.08.2008	05.11.2008	0,00	15 000 000,00	0,00	15 000 000,00
18.	19.09.2008	28.11.2008	0,00	39 500 000,00	0,00	39 500 000,00
			140 500 000,00	313 800 000,00	322 900 000,00	131 400 000,00

4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 14. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2008 do 30-09-2008	od 01-01-2007 do 30-09-2007	od 01-07-2008 do 30-09-2008	od 01-07-2007 do 30-09-2007
Przychody ze sprzedaży produktów	455 571 340,62	310 378 503,95	128 802 524,13	110 690 575,45
Przychody ze sprzedaży usług	68 488 755,69	40 156 956,22	21 707 877,35	16 241 816,71
Przychody ze sprzedaży towarów	21 466 143,49	7 041 296,99	8 905 542,07	3 178 478,90
Wartość przychodów, razem	545 526 239,80	357 576 757,17	159 415 943,56	130 110 871,06

Nota 15. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2008 do 30-09-2008	od 01-01-2007 do 30-09-2007	od 01-07-2008 do 30-09-2008	od 01-07-2007 do 30-09-2007
Koszty ze sprzedaży produktów	331 378 308,59	219 502 774,80	99 611 200,01	75 512 748,87
Koszty ze sprzedaży usług	55 459 109,45	28 527 535,20	15 582 762,19	10 674 244,94
Koszty ze sprzedaży towarów	23 265 994,81	7 797 168,53	10 225 912,25	3 996 622,41
Koszt własny sprzedaży, razem	410 103 412,85	255 827 478,52	125 419 874,45	90 183 616,21

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2008 do 30-09-2008	od 01-01-2007 do 30-09-2007	od 01-07-2008 do 30-09-2008	od 01-07-2007 do 30-09-2007
Koszty sprzedaży	21 534 196,97	17 870 569,45	7 413 324,86	6 502 218,21
Koszty zarządu	21 786 597,65	17 288 428,12	6 890 650,18	5 777 063,63
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	43 320 794,62	35 158 997,57	14 303 975,04	12 279 281,84

Nota 16. Przychody w podziale na segmenty

	od 01-01-2008 do 30-09-2008	od 01-01-2007 do 30-09-2007	od 01-07-2008 do 30-09-2008	od 01-07-2007 do 30-09-2007
Przychody ze sprzedaży, z czego:	545 526 239,80	357 576 757,17	159 415 943,56	130 110 871,06
-ze sprzedaży produktów-lokali	455 571 340,62	310 378 503,95	128 802 524,13	110 690 575,45
-ze sprzedaży usług	68 488 755,69	40 156 956,22	21 707 877,35	16 241 816,71
-ze sprzedaży towarów	21 466 143,49	7 041 296,99	8 905 542,07	3 178 478,90

	od 01-01-2008 do 30-09-2008	od 01-01-2007 do 30-09-2007	od 01-07-2008 do 30-09-2008	od 01-07-2007 do 30-09-2007
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	524 060 096,31	350 535 460,18	150 510 401,48	126 932 392,16
-działalność deweloperska	474 685 515,39	319 651 393,37	134 174 695,88	114 496 255,05
-działalność hotelarska	15 701 197,59	13 001 422,38	5 360 225,71	4 549 790,28
-budownictwo społeczne	8 483 492,40	7 543 201,29	2 849 536,62	2 156 603,26
-usługi transportowe	10 938 987,52	0,00	3 493 506,41	0,00
-budownictwo	14 250 903,41	10 339 443,14	4 632 436,86	5 729 743,57

	od 01-01-2008 do 30-09-2008	od 01-01-2007 do 30-09-2007	od 01-07-2008 do 30-09-2008	od 01-07-2007 do 30-09-2007
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali wg segmentów geograficznych	455 571 340,62	310 378 503,95	128 802 524,14	110 690 575,46
-Warszawa i okolice	420 076 919,99	251 506 226,77	121 777 394,84	85 799 060,11
-Gdynia	29 172 906,01	23 251 631,22	9 285 013,66	11 837 330,40
-Łódź	0,00	29 058 886,35	0,00	13 054 184,95
-Rosja	6 321 514,62	6 561 759,62	0,00	0,00

	od 01-01-2008 do 30-09-2008	od 01-01-2007 do 30-09-2007	od 01-07-2008 do 30-09-2008	od 01-07-2007 do 30-09-2007
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych	15 701 197,59	13 001 422,38	5 360 225,71	4 549 790,28
-Warszawa i okolice	5 971 489,16	4 545 345,78	1 996 535,21	1 673 573,17
- Tarnowo	3 825 697,51	2 881 245,64	1 624 108,78	948 716,77
- Stryków	3 279 207,95	3 576 980,48	869 688,14	1 198 867,07
- Cieszyn	936 817,44	748 615,85	365 887,08	302 432,41
- Święta Lipka	747 562,75	736 647,44	375 958,15	382 814,79
- Krynica Górská	940 422,78	512 587,19	128 048,35	43 386,07

Nota 17. Przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2008 do 30-09-2008	od 01-01-2007 do 30-09-2007	od 01-07-2008 do 30-09-2008	od 01-07-2007 do 30-09-2007
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	845 186,29	1 301 220,92	-283 381,83	493 968,25
b) inne przychody operacyjne	5 270 980,24	4 009 744,89	1 779 609,02	840 216,43
Wartość przychodów operacyjnych, razem	6 116 166,53	5 310 965,81	1 496 227,18	1 334 184,68

Nota 18. Koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2008 do 30-09-2008	od 01-01-2007 do 30-09-2007	od 01-07-2008 do 30-09-2008	od 01-07-2007 do 30-09-2007
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	262 939,74	0,00	217 006,37
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	75 825,03	200,00	75 825,03	200,00
c) inne koszty operacyjne	6 559 583,92	4 841 783,46	1 390 551,25	2 648 655,08
Wartość kosztów operacyjnych, razem	6 635 408,95	5 104 923,20	1 466 376,28	2 865 861,45

Nota 19. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2008 do 30-09-2008	od 01-01-2007 do 30-09-2007	od 01-07-2008 do 30-09-2008	od 01-07-2007 do 30-09-2007
a) dywidendy	990 000,00	0,00	990 000,00	0,00
b) odsetki	6 686 075,58	5 606 285,69	2 358 778,41	3 647 403,03
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
d) inne	2 256 989,88	913 258,93	1 354 131,15	412 432,21
Wartość przychodów finansowych, razem	9 933 065,46	6 519 544,62	4 702 909,56	4 059 835,24

Nota 20. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2008 do 30-09-2008	od 01-01-2007 do 30-09-2007	od 01-07-2008 do 30-09-2008	od 01-07-2007 do 30-09-2007
a) odsetki	21 597 504,60	17 575 198,67	7 905 453,39	6 629 463,10
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
c) inne	821 919,72	145 796,12	103 145,34	57 639,89
Wartość kosztów finansowych, razem	22 419 424,32	17 720 994,79	8 008 598,73	6 687 102,99

Nota 21. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01-2008 do 30-09-2008	od 01-01-2007 do 30-09-2007	od 01-07-2008 do 30-09-2008	od 01-07-2007 do 30-09-2007
a) podatek dochodowy bieżący	3 387 107,52	5 679 399,76	3 279 364,79	708 493,84
b) podatek dochodowy odroczone	11 732 619,04	6 654 906,71	89 120,56	5 151 544,68
Podatek dochodowy razem	15 119 726,56	12 334 306,47	3 368 485,35	5 860 038,52

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 22 września 2008 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w spółce zależnej J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach z kwoty 500.000 zł do kwoty 11.526.618 zł, tj. o kwotę 11.026.616 zł, poprzez utworzenie nowych akcji serii B w liczbie 11.026.618 sztuk o wartości nominalnej 1 zł każda akcja. Przedmiotowa rejestracja była ostatnim elementem przeprowadzonego procesu wydzielenia ze struktur Spółki działalności prowadzonej w zakresie : budownictwa, projektowania architektonicznego oraz prefabrykacji elementów budowlanych do odrębnych podmiotów, spółek zależnych.

Zmiany w składzie organów Spółki

W dniu 21 sierpnia 2008 r. Pan Jerzy Zdrzałka złożył rezygnację z Zarządu Spółki, gdzie pełnił funkcję Prezesa Zarządu, rezygnacja została złożona z dniem 22 sierpnia 2008 r.

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 powyższym w dniu 23 września 2008 r. Spółka zawarła umowy o łącznej wartości 189.467.346,86 zł netto, których przedmiotem jest zakończenie następujących inwestycji : przy ul. Łazurowej i Górczewskiej w Warszawie, „Rezydencja Quatro”, „Aleja Wiślana”, „Osada Wiślana”, a także umowę o wykonanie nowej inwestycji „Pyry II”.

W dniu 27.08.2008 r. Spółka zawarła ze spółką zależną J.W. Construction S.A. umowę o generalne wykonawstwo. Przedmiotem Umowy jest wykonanie przez Generalnego Wykonawcę zadania inwestycyjnego w postaci kompleksowej budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą zewnętrzną i drogami oraz przyłączami, na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Korkowej "Osiedle Bursztynowe" Wynagrodzenie z tytułu wykonania Umowy zostało ustalone na kwotę 81.256.524 złotych netto.

Zawarcie aneksu do umowy na realizację zadania inwestycyjnego

W dniu 22 lipca 2008 r. Spółka zawarła, z podmiotem zależnym Przedsiębiorstwem Turystycznym „Czarny Potok” S.A. z siedzibą w Krynicy, Aneks do umowy na realizację zadania inwestycyjnego polegającego na modernizacji i rozbudowie Ośrodka Wypoczynkowego „Czarny Potok” w Krynicy. Umowa, której dotyczy Aneks była szczegółowo opisana w Rozdziale XXXII w pkt 2.1 str. 210 Prospektu Emisyjnego Spółki. Aneksem zwiększono zakres robót przewidzianych w umowie a także : zwiększono wynagrodzenie Spółki przysługujące z tytułu realizacji przedmiotowej umowy do kwoty 91.366.955 zł netto oraz ustalono nowy termin zakończenia inwestycji, który dla ostatniego etapu został ustalony na dzień 23 grudnia 2009 r.

Rozpoczęcie programu odkupu akcji własnych Spółki w celu umorzenia

W wykonaniu uchwały nr 26 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia („ZWZ”) z dnia 19 czerwca 2008 r. Spółka w dniu 9 lipca 2008 r. zawarła umowę z przedsiębiorstwem inwestycyjnym w rozumieniu art. 6 ust. 3 lit. B) Rozporządzenia Komisji (WE) nr 2273/2003 z dnia 22 grudnia 2003 r., za pośrednictwem którego będzie realizowany program odkupu akcji własnych Spółki w celu ich umorzenia („Program”). Warunki Programu w umowie zostały ustalone zgodnie z Uchwałą nr 26 ZWZ Spółki i przewidują, iż będzie on realizowany do dnia 30 czerwca 2009 r. lub wyczerpania środków przeznaczonych na jego realizację, liczba nabywanych akcji została ustalona na 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, maksymalna kwota środków przeznaczonych na realizację programu 55.000.000 zł które będą pochodziły z kapitału zapasowego Spółki. Dokładna liczba nabytych akcji przez Spółkę w ramach programu, w okresie do dnia przekazania niniejszego raportu została podana w części dotyczącej akcjonariuszy posiadających ponad 5 % akcji Spółki.

Zawarcie aneksu do umowy o kredyt

W dniu 14.08.2008 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt obrotowy zawartej z Bankiem Millennium S.A. w dniu 23.05.2006 r. z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności. Na mocy aneksu podwyższono wartość udzielonego kredytu z kwoty 11 000 000 zł do kwoty 21 492 000 zł.

Splata kredytu

W dniu 17.07.2008 r. spółka zależna Lokum Sp. z o.o. dokonała spłaty kredytu zaciągniętego w Banku Millennium S.A. na kwotę 16 500 000 zł, przeznaczonego na współfinansowanie realizacji inwestycji „Willa Konstancin” w Konstancinie.

W dniu 30.09.2008 r. spółka J.W. Construction Holding S.A. dokonała spłaty kredytu zaciągniętego w Invest Banku S.A. na kwotę 2 700 000 zł, przeznaczonego na zakup gruntów położonych w Warszawie przy ul. Puławskiej i Bocianiej.

Pozyskiwanie kolejnych gruntów

W dniu 12.09.2008 r. Spółka zawarła umowę zakupu nieruchomości położonych w Warszawie przy ulicy Lewandów o powierzchni 8.196 m².

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	do sprzedania	
Projekty ukończone	498	17 472	72	417
Projekty obecnie realizowane	174	6 417	1 443	4 635
Projekty planowane	-	15 772	15 772	-
Ogółem	672	39 661	17 287	5 052

Sprzedaż lokali w III kwartale – ujęcie wartościowe

2008	Wartość umów zawartych
Lipiec	16.474.910,95 zł
Sierpień	10.122.042,94 zł
Wrzesień	14.838.327,61 zł
suma III kwartał 2008	41.435.281,50 zł

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

W III 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 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 09.07.2008 r. Emitent dokonał emisji 303 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100 000 zł każda, co daje łączną wartość nominalną równą 30 300 000 zł. Wykup papierów dłużnych nastąpił w dniu 7.10.2008 r.

W dniu 08.08.2008 r. Emitent dokonał emisji 150 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100 000 zł każda, co daje łączną wartość nominalną równą 15 000 000 zł. Wykup papierów dłużnych nastąpił w dniu 5.11.2008 r.

W dniu 19.09.2008 r. Emitent dokonał emisji 395 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100 000 zł każda, co daje łączną wartość nominalną równą 39 500 000 zł. Planowany termin wykupu papierów dłużnych nastąpi w dniu 28.11.2008 r.

Wykup obligacji

W dniu 09.07.2008 r. Emitent dokonał wykupu obligacji wyemitowanych w dniu 09.04.2008 r. o łącznej wartości nominalnej równej 39 500 000 zł.

W dniu 25.07.2008 r. Emitent dokonał wykupu obligacji wyemitowanych w dniach 25.04.2008 r. oraz 16.05.2008 r. o łącznej wartości nominalnej równej 16 500 000 zł.

W dniu 08.08.2008 r. Emitent dokonał wykupu obligacji wyemitowanych w dniu 11.04.2008 r. o łącznej wartości nominalnej równej 30 000 000 zł.

W dniu 19.09.2008 r. Emitent dokonał wykupu obligacji wyemitowanych w dniu 19.06.2008 r. o łącznej wartości nominalnej równej 38 000 000 zł.

W dniu 22.09.2008 r. Emitent dokonał wykupu obligacji wyemitowanych w dniu 30.06.2008 r. o łącznej wartości nominalnej równej 10 200 000 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, nie ujętych w tym sprawozdaniu a mogących w znaczny sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

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.

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 Żąbkach, 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 zewnętrznych 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, a termin zakończenia inwestycji na dzień 23 listopada 2009 r.

- 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, a termin zakończenia realizacji został ustalony na dzień 13 maja 2009 r. 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, a termin zakończenia prac na dzień 28 stycznia 2010 r.

- 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, a termin zakończenia prac na dzień 30 listopada 2009 r.

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 sfinansowanie kosztów związanych z inwestycją hotelową "Czarny Potok" zlokalizowaną w Krynicy Zdrój przy ul. Czarny Potok 65. Ostateczny termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31.12.2017 r.

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. Planowany termin wykupu papierów dłużnych nastąpi 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. Planowany termin wykupu papierów dłużnych nastąpi w dniu 28.11.2008 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.

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

ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE	30-09-2008	31-12-2007
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach - kredyty	967 956 519,26	747 077 076,26
Kwota na zabezpieczenia na nieruchomościach jednostek pozostałych - kredyty	13 500 000,00	3 500 000,00
Weksle in blanco*	469 110 948,57	416 978 822,68
Pozostałe**	0,00	10 000 000,00
Cesje wierzytelności	4 499 600,00	4 299 600,00
Zastaw rejestrowy na wierzytelności z rachunku bankowego	20 000 000,00	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.	1 700 000,00	0,00
Poręczenia na rzecz JW. Construction S.A.	3 607 610,48	0,00
Poręczenia na rzecz Pebex Sp. Jawna	106 506,00	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 30 września 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 30 września 2008 24,2 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 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 30 września 2008 r. – 1,86) 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									
Środki bieżące na rachunku bankowym	26 636	133	-133						
Depozyty bankowe	2 513	13	-13						
Posiadane obligacje		0	0						
Pożyczki udzielone		0	0						
Wpływ na aktywa finansowe przed opodatkowaniem		146	-146	0	0	0	0	0	0
Podatek (19%)		-28	28	0	0	0	0	0	0
Wpływ na aktywa finansowe po opodatkowaniu		118	-118	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe									
Wyemitowane obligacje	131 400	-657	657						
Kredyty bankowe	415 553	-2 078	2 078						
Wpływ na zobowiązania finansowe przed opodatkowaniem		-2 735	2 735	0	0	0	0	0	0
Podatek (19%)		520	-520	0	0	0	0	0	0
Wpływ na zobowiązania finansowe po opodatkowaniu		-2 215	2 215	0	0	0	0	0	0
Razem zwiększenie / (zmniejszenie)		-2 097	2 097	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 – 30 września 2008 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,4083 zł/EURO.

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 30 września 2007 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,3,7775 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.-30.09.2008 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 3,4289 zł/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2007 r.-30.09.2007 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 3,8314 zł/EURO.

Pozycja bilansu skonsolidowanego	30-09-2008		31-12-2007		30-09-2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 822 098	534 606	1 511 567	400 150	1 315 025	367 120
Aktywa trwałe	384 997	112 959	381 045	100 872	331 957	92 674
Aktywa obrotowe	1 437 101	421 647	1 130 522	299 278	983 068	274 447
Pasywa razem	1 822 098	534 606	1 511 567	400 150	1 315 025	367 120
Kapitał własny	616 911	181 003	549 508	145 469	443 978	123 947
Zobowiązania długoterminowe	430 831	126 407	370 799	98 160	330 830	92 359
Zobowiązania krótkoterminowe	774 355	227 197	591 260	156 521	540 216	150 814

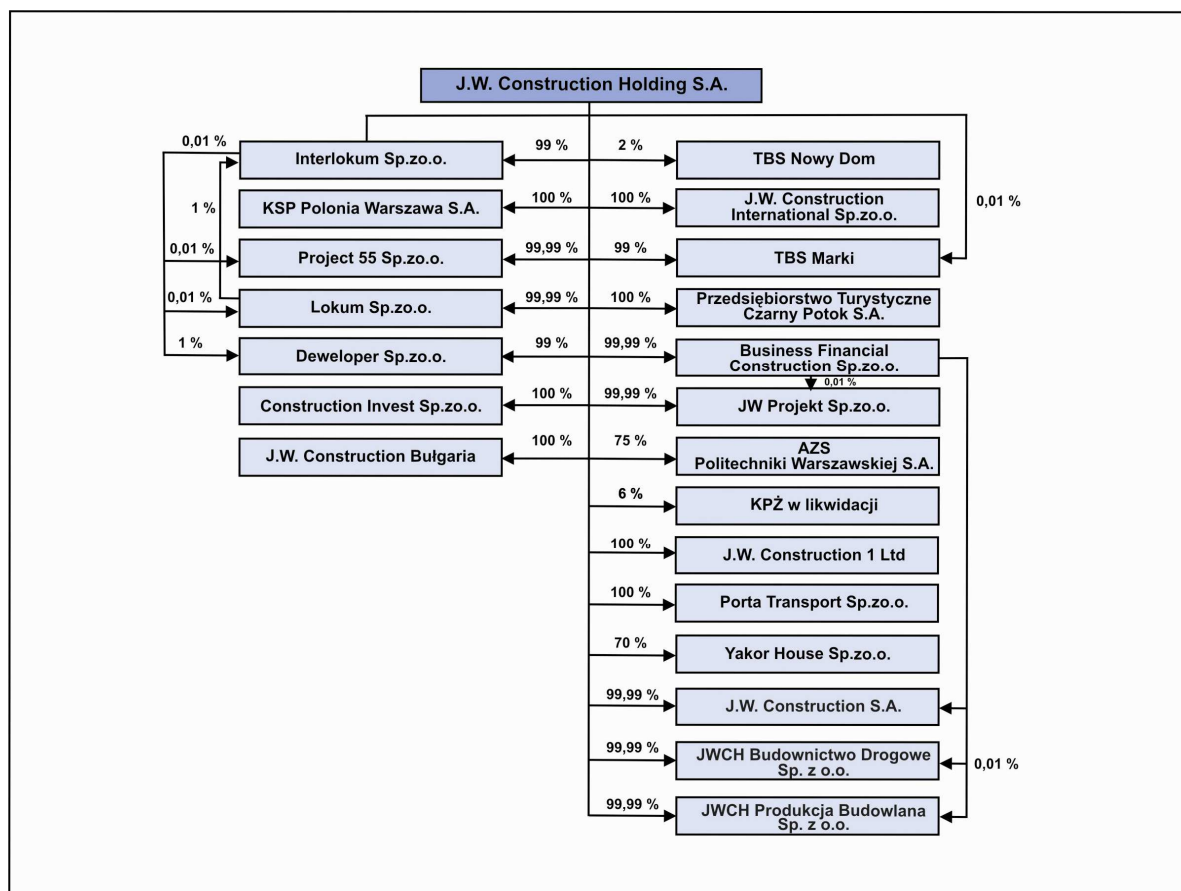
Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	01-01-2008 do 30-09-2008		01-01-2007 do 30-09-2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	545 526	159 283	357 577	93 329
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	410 103	119 742	255 827	66 772
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	135 423	39 541	101 749	26 557
Koszty sprzedaży	21 534	6 288	17 871	4 664
Koszty ogólnego zarządu	21 787	6 361	17 288	4 512
Zysk (strata) ze sprzedaży	92 102	26 892	66 590	17 380
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	91 583	26 740	66 796	17 434
Zysk (strata) brutto	79 096	23 095	55 595	14 510
Podatek dochodowy	15 120	4 415	12 334	3 219
Zysk (strata) netto	63 977	18 680	43 261	11 291

Pozycja bilansu Emitenta	30-09-2008		31-12-2007		30-09-2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 305 253	382 963	1 194 159	333 378	1 066 145	282 236
Aktywa trwałe	271 034	79 522	285 038	79 575	237 012	62 743
Aktywa obrotowe	1 034 219	303 441	909 121	253 803	829 133	219 493
Pasywa razem	1 305 253	382 963	1 194 159	333 378	1 066 145	282 236
Kapitał własny	558 361	163 824	494 789	138 132	399 704	105 812
Zobowiązania długoterminowe	281 952	82 725	214 305	59 828	145 527	38 525
Zobowiązania krótkoterminowe	464 939	136 414	485 064	135 417	520 914	137 899

Pozycja rachunku zysków i strat Emitenta	01-01-2008 do 30-09-2008		01-01-2007 do 30-09-2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	498 252,48	145 479,90	288 536,53	75 309,26
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	380 283,36	111 035,24	218 575,33	57 049,08
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	117 969,12	34 444,66	69 961,21	18 260,17
Koszty sprzedaży	20 085,78	5 864,65	16 910,93	4 413,83
Koszty ogólnego zarządu	14 120,72	4 122,97	15 120,17	3 946,43
Zysk (strata) ze sprzedaży	83 762,62	24 457,03	37 930,10	9 899,92
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	82 740,06	24 158,47	38 190,84	9 967,97
Zysk (strata) brutto	73 048,90	21 328,84	29 553,49	7 713,59
Podatek dochodowy	13 891,09	4 055,92	5 615,16	1 465,58
Zysk (strata) netto	59 157,81	17 272,91	23 938,33	6 248,01

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

Na dzień 30 września 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 została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 7 marca 2008 r. pod numerem 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. rozpoczęła 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. Do Spółki tej została przeniesiona 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 Białółka” 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. Od 2006r. prowadzi inwestycję 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. Project 55 Sp. z o.o. jest inwestorem osiedla 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 powołaną do realizacji inwestycji „Skarpa IV”.

Przedsiębiorstwo Turystyczne Czarny Potok S.A.

Spółka Przedsiębiorstwo Turystyczne Czarny Potok S.A. siedzibą w Krynicy została wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 91153 w dniu 14 lutego 2002 r. Spółka posiada 100% akcji spółki. Kapitał

zakładowy spółki wynosi 1.994.000 zł i dzieli się na 500 akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 100 zł każda oraz 19.440 akcji imiennych serii B o wartości nominalnej 100 zł każda. Przedmiotem działalności spółki jest działalność hotelarska. Przedsiębiorstwo prowadzi ośrodek wypoczynkowy w Krynicy. W 2006r. uzyskano pozwolenie na jego rozbudowę. Obecnie trwa modernizacja obiektu hotelowego. Trwają prace związane z włączeniem tej spółki w strukturę J.W. Construction Holding S.A. Przewiduje się, że do końca br. proces ten zostanie zakończony.

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 Warszawa 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. Klub Sportowy Piłkarski Polonia Warszawa S.S.A. prowadzi drużynę piłki nożnej.

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

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.

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.

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 zamierza rozpocząć inwestycję mieszkaniowo – usługową.

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, opisane szczegółowo w niniejszym raporcie :

Podwyższenie kapitału zakładowego dokonane w dniu 22 września 2008 r. przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w spółce zależnej J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach z kwoty 500.000 zł do kwoty 11.526.618 zł tj. o kwotę 11.026.616 zł poprzez utworzenie nowych akcji serii B w liczbie 11.026.618 sztuk o wartości nominalnej 1 zł każda akcja. Rejestracja przez Sąd przedmiotowego podwyższenia była ostatnim elementem przeprowadzonego procesu wydzielenia ze struktur Spółki działalności prowadzonej w zakresie : budownictwa, projektowania architektonicznego oraz prefabrykacji elementów budowlanych do odrębnych podmiotów spółek zależnych. Skutkiem wydzielenia działalności budowlanej poza struktury Spółki jest konieczność podpisania umów o generalne wykonawstwo.

Pozycje bilansu	JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.	J.W. Construction S.A.	J.W Projekt Sp. z o.o.
Aktywa razem	16 487 334,30	33 886 607,34	1 738 299,38
Aktywa trwałe	11 098 372,83	13 254 477,35	437 225,70
Aktywa obrotowe	5 388 961,47	20 632 129,99	1 301 073,68
Pasywa razem	1 092 380,17	22 859 988,68	634 810,35
Zobowiązania	1 092 380,17	22 859 988,68	634 810,35

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. odwołał prognozę na rok 2008. Decyzję 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 ponownego rozplanowania w czasie realizacji nowych inwestycji Spółki i oznacza prawdopodobne przesunięcia w terminie realizacji inwestycji, z których przychody 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 30.06.2008 r.

Podmiot	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	19.340.758	35,36 %	19.340.758	35,36%
EHT	25.448.300	46,52 %	25.448.300	46,52 %

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	19.355.423	35,39 %	19.355.423	35,39 %
EHT	25.448.300	46,52 %	25.448.300	46,52 %

Zmiana stanu posiadania akcji w okresie 30.06.2008 – 30.09.2008

Akcjonariusz	Zwiększenie liczby posiadanych akcji	Zwiększenie udziału w kapitale zakładowym	Zwiększenie liczby głosów	Zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	14.665	0,03 %	14.665	0,03 %

Stan na dzień 07.08.2008 r. – dzień publikacji raportu za II kwartał 2008

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	19.354.073	35,38 %	19.354.073	35,38 %
EHT S.A.	25.448.300	46,52 %	25.448.300	46,52 %

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	19.375.423	35,42 %	19.375.423	35,42 %
EHT S.A.	25.448.300	46,52 %	25.448.300	46,52 %

Zmiana stanu posiadania akcji w okresie 07.08.2008 – 06.10.2008 (pomiędzy terminami publikacji raportów za II i III kwartał 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	21.350	0,04%	21.350	0,04 %

Informacje dotyczące udziału % zostały zaakrąglone do dwóch cyfr po przecinku

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

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

Stan na dzień 07.08.2008 r. – dzień publikacji raportu za II kwartał 2008

Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
17.848	0,03 %	17.848	0,03 %

Stan na dzień 06.11.2008 r. – dzień publikacji raportu za II 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 %

Zmiana stanu posiadania akcji w okresie 07.08.2008 – 06.10.2008 (pomiędzy terminami publikacji raportów za I i III kwartał 2008)

Zwiększenie liczby posiadanych akcji	Zwiększenie udziału w kapitale zakładowym	Zwiększenie liczby głosów	Zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
80.103	0,15%	80.103	0,15 %

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 06.11.2008 r. – dzień publikacji raportu za III kwartał 2008

osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Zwiększenie liczby posiadanych akcji od daty publikacji poprzedniego raportu kwartalnego
Józef Wojciechowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	19.375.423	21.350

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.

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 nieruchomość, 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. Na dzień 30 września 2008 r. przedmiotowy weksel został spłacony w kwocie 18.227.400zł.

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.

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	
	30-09-2008	31-12-2007	30-09-2008	31-12-2007
EHT	909 070,17	870 449,04	0,00	38 621,13
REM S.A.	303 967,62	540 173,17	0,00	199 297,78
Załubice Development Sp. z o.o.	613 872,78	1 055 590,50	0,00	775 476,14
Zakład Produkcji Marmurów Promar Sp.z o.o.	1 713 790,60	1 427 365,48	0,00	570 205,29
Zakład Produkcji Szalunków J.W. System Sp. z o.o.	435 033,56	16 398,02	0,00	931 604,73
Zakład Produkcji Metalowej Metalcon Sp. z o.o.	4 859 176,38	3 269 338,25	846 276,43	2 060 185,75
J.W.Agro Sp. z o.o.	3 376 116,92	3 254 729,03	0,00	0,00
Hotel 500 Sp. z o.o.	2 989,00	1 232,20	0,00	0,00

Interlokum Sp. z o.o.	0,00	14 772 971,87	0,00	0,00
KSP Polonia Warszawa SSA	9 096 229,03	8 782 261,56	602 350,48	0,00
Project 55 Sp. z o.o.	2 543 603,43	67 758 821,42	0,00	0,00
Lokum Sp. z o.o.	7 382 053,28	14 701 018,37	201 058,15	7 379,77
Deweloper Sp. z o.o.	169 568,53	1 171,08	0,00	266 318,62
Construction Invest Sp. z o.o.	3 358 779,44	2 993 520,69	1 755,00	0,00
TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	0,00	7 370,94	0,00	1 000,00
JW. Construction International Sp. z o.o.	6 659 527,11	3 094 325,38	0,00	0,00
TBS Marki Sp. z o.o.	28 343,66	0,00	19 849 842,23	1 999 448,88
Przedsiębiorstwo Turystyczne "Czarny Potok" S.A.	0,00	150 223,94	0,00	0,00
Business Financial Construction Sp. z o.o.	0,00	0,00	2 304 388,81	2 602 531,13
JW. Projekt Sp. z o.o.	289 166,31	0,00	1 650,27	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	0,00	104 827,49	0,00	0,00
J.W.Consulting J.W. 1	4 229,25	813,25	0,00	0,00
J.W.Consulting J.W. 2	3 904,00	0,00	0,00	0,00
J.W.Consulting J.W. 3	3 904,00	0,00	0,00	0,00
J.W.Consulting J.W. 4	3 904,00	0,00	0,00	0,00
J.W.Consulting J.W. 5	3 904,00	732,00	0,00	0,00
J.W.Consulting J.W. 6	3 904,00	0,00	0,00	0,00
J.W.Consulting Sp. z o.o.	3 904,00	0,00	0,00	
Stadnina Mazowiecka Sp. z o.o.	4 884 807,13	4 605 367,75	0,00	0,00
J.W.1 Sp z o.o.	586,82	0,00	0,00	0,00
J.W.2 Sp z o.o.	586,82	0,00	0,00	0,00
J.W.3 Sp z o.o.	586,82	0,00	0,00	0,00
Porta Transport Sp. z o.o.	39 492,08	0,00	0,00	0,00
Ośrodek Wypoczynkowy OGONIOK	5 259 382,45	0,00	0,00	0,00
JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	1 008 868,89	0,00	0,00	0,00
JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.	3 211 344,89	0,00	0,00	0,00
J.W.Construction Bułgaria EOOD	28 843 820,45	0,00	0,00	0,00
JW. Construction SA	1 081 865,54	0,00	32 417 907,12	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),
- wykonanie planu sprzedaży mieszkań.

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.

za okres od 01-01-2008 do 30-09-2008	developerskie	hotelarskie	budownictwo społeczne	budownictwo	transport	pozostałe korekty
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	498 566 175,24	15 783 621,47	8 483 492,40	14 616 748,58	10 948 512,97	-2 872 310,86
Przychody netto ze sprzedaży produktów	477 557 826,25	15 701 197,59	8 483 492,40	14 250 903,41	10 938 987,52	-2 872 310,86
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	21 008 348,99	82 423,88	0,00	365 845,17	9 525,45	0,00
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	373 459 487,25	12 076 714,95	4 904 037,87	12 556 188,95	9 594 492,09	-2 487 508,26
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	350 630 041,69	12 015 705,53	4 904 037,87	12 188 932,12	9 586 209,09	-2 487 508,26
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	22 829 445,56	61 009,42	0,00	367 256,83	8 283,00	0,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	125 106 687,99	3 706 906,52	3 579 454,53	2 060 559,63	1 354 020,88	-384 802,60
Koszty sprzedaży	20 874 316,17	659 880,80	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty ogólnego zarządu	18 413 185,17	457 210,69	642 676,25	811 524,28	1 659 172,52	-197 171,26
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży	85 819 186,65	2 589 815,03	2 936 778,28	1 249 035,35	-305 151,64	-187 631,34
Pozostałe przychody operacyjne	4 050 332,79	370 524,08	897 551,45	23 141,91	774 616,30	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	5 562 542,00	17 376,54	921 853,37	34 631,42	99 005,62	0,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	84 306 977,43	2 942 962,57	2 912 476,36	1 237 545,84	370 459,04	-187 631,34
Przychody finansowe	7 577 266,30	1 074 848,14	1 107 389,67	4 047,75	179 113,60	-9 600,00
Koszty finansowe	16 546 743,02	2 491 135,40	3 274 766,08	422,65	115 957,17	-9 600,00
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	75 337 500,71	1 526 675,31	745 099,95	1 241 170,94	433 615,47	-187 631,34
Zysk (strata) brutto	75 337 500,71	1 526 675,31	745 099,95	1 241 170,94	433 615,47	-187 631,34
Podatek dochodowy	3 260 591,52	33 915,00	37 134,00	55 467,00	0,00	0,00
Podatek odroczoney	11 275 809,98	269 683,01	0,00	222 776,00	0,00	-35 649,95
Zysk (strata) netto	60 801 099,21	1 223 077,30	707 965,95	962 927,94	433 615,47	-151 981,39

za okres od 01-01-2007 do 30-09-2007	deweloperskie	hotelarskie	budownictwo społeczne	budownictwo	pozostałe korekty
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	331 655 768,07	8 513 878,10	7 543 201,29	9 863 909,71	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów	324 696 315,80	8 495 018,17	7 543 201,29	9 800 924,92	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6 959 452,27	18 859,93	0,00	62 984,79	0,00
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	236 769 346,51	7 148 321,83	4 460 236,81	7 577 542,28	-127 968,91
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	229 023 561,80	7 136 508,61	4 460 236,81	7 537 971,68	-127 968,91
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	7 745 784,71	11 813,22	0,00	39 570,60	0,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	94 886 421,56	1 365 556,27	3 082 964,48	2 286 367,43	127 968,91
Koszty sprzedaży	17 229 740,07	640 829,38	0,00	0,00	0,00
Koszty ogólnego zarządu	15 331 917,27	334 993,56	526 313,52	1 095 203,77	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży	62 324 764,22	389 733,33	2 556 650,96	1 191 163,66	127 968,91
Pozostałe przychody operacyjne	3 897 319,13	341 075,75	982 711,68	89 859,25	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	3 726 704,52	2 060,33	1 299 440,27	76 718,08	0,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	62 495 378,83	728 748,75	2 239 922,37	1 204 304,83	127 968,91
Przychody finansowe	5 284 609,83	528 096,95	703 391,91	3 445,93	0,00
Koszty finansowe	13 038 509,56	1 574 208,50	3 083 517,69	24 759,04	0,00
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	54 741 479,10	-317 362,80	-140 203,41	1 182 991,72	127 968,91
Zysk (strata) brutto	54 741 479,10	-317 362,80	-140 203,41	1 182 991,72	127 968,91
Podatek dochodowy	5 420 470,76	0,00	0,00	258 929,00	0,00
Podatek odroczoney	6 770 368,65	-157 774,03	17 998,00	0,00	24 314,09
Zysk (strata) netto	42 550 639,69	-159 588,77	-158 201,41	924 062,72	103 654,81

E. SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA

1. BILANS

AKTYWA	Nota	30-09-2008	31-12-2007
AKTYWA TRWAŁE		271 033 695,61	285 037 691,03
Wartości niematerialne	1	8 229 649,72	9 306 220,46
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	1	3 047 895,06	3 047 895,06
Rzeczowe aktywa trwałe	2	127 423 807,79	154 109 973,09
Nieruchomości inwestycyjne	3	8 324 015,35	8 264 725,36
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		0,00	0,00
Inne aktywa finansowe	4	105 886 937,88	78 161 820,88
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5 222 032,31	5 265 762,39
Należności handlowe oraz pozostałe należności		12 899 357,50	26 881 293,79
Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
AKTYWA OBROTOWE		1 034 219 016,22	909 120 983,02
Zapasy	5	11 136 463,54	23 528 107,87
Kontrakty budowlane	6	865 013 657,96	611 531 835,73
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7	72 862 040,08	126 616 840,75
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży			
Inne aktywa finansowe	8	58 863 551,31	84 598 389,16
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	19 373 150,52	51 866 374,15
Rozliczenia międzyokresowe		6 970 152,81	10 979 435,36
A k t y w a r a z e m		1 305 252 711,83	1 194 158 674,05
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		558 361 334,16	494 789 292,70
Kapitał podstawowy		10 939 656,00	10 939 656,00
Kapitał z aktualizacji wyceny		4 414 231,19	0,00
Udziały (akcje) własne		0,00	0,00
Pozostałe kapitały		483 849 636,70	364 845 121,10
Niepodzielony wynik finansowy		0,00	-404 512,14
Zysk/ strata netto		59 157 810,27	119 409 027,74
Kapitał mniejszości		0,00	0,00
ZOBOWIĄZANIA		746 891 377,67	699 369 381,35
Zobowiązania długoterminowe		281 951 891,57	214 305 496,09
Kredyty i pożyczki	10	154 088 016,91	86 474 600,61
Pochodne instrumenty finansowe		0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		59 866 796,43	47 738 302,51
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		373 000,00	373 000,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia		2 685 180,69	2 685 180,69
Inne zobowiązania	11	64 938 897,54	77 034 412,28
Zobowiązania krótkoterminowe		464 939 486,10	485 063 885,26
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	12	71 746 332,57	99 052 002,15
Kontrakty budowlane	6	69 163 873,92	118 536 013,05
Kredyty i pożyczki	10	153 285 187,81	96 792 357,21
Pochodne instrumenty finansowe		0,00	0,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia		16 357 777,99	17 929 561,14
Inne zobowiązania	13	154 386 313,81	152 753 951,71
P a s y w a r a z e m		1 305 252 711,83	1 194 158 674,05

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	za okres 01-01-2008 do 30-09-2008	za okres 01-01-2007 do 30-09-2007	za okres 01-07-2008 do 30-09-2008	za okres 01-07-2007 do 30-09-2007
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	14	498 252 482,67	288 536 533,89	150 375 654,16	113 227 359,64
Przychody netto ze sprzedaży produktów		482 182 959,29	281 577 081,62	144 804 059,59	110 118 324,57
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		16 069 523,38	6 959 452,27	5 571 594,57	3 109 035,07
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	15	380 283 357,95	218 575 326,21	116 237 989,85	83 577 086,53
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		364 053 807,01	210 829 541,50	110 681 468,45	79 623 483,34
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		16 229 550,94	7 745 784,71	5 556 521,40	3 953 603,19
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		117 969 124,72	69 961 207,68	34 137 664,31	29 650 273,11
Koszty sprzedaży		20 085 782,38	16 910 934,52	6 610 736,06	6 277 313,62
Koszty ogólnego zarządu		14 120 719,65	15 120 170,49	3 994 084,87	4 952 922,07
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży		83 762 622,69	37 930 102,67	23 532 843,38	18 420 037,42
Pozostałe przychody operacyjne		3 651 841,68	3 731 645,39	574 553,23	867 735,98
Pozostałe koszty operacyjne		4 674 399,98	3 470 912,08	473 115,58	2 271 196,09
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		82 740 064,39	38 190 835,98	23 634 281,03	17 016 577,31
Przychody finansowe		8 222 397,68	5 752 149,57	3 813 257,54	3 451 381,33
Koszty finansowe		17 913 562,77	14 389 492,12	6 374 669,13	5 328 650,08
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		73 048 899,30	29 553 493,43	21 072 869,44	15 139 308,56
Zysk (strata) brutto		73 048 899,30	29 553 493,43	21 072 869,44	15 139 308,56
Podatek dochodowy		13 891 089	5 615 164	3 921 759	2 897 161
Zysk (strata) netto		59 157 810,27	23 938 329,68	17 151 110,04	12 242 147,82

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	za okres 01-01-2008 do 30-09-2008
Zyski	
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych	59 157 810,27
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
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję	54 698 280,00
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)	1,08
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)	1,08

3. ZMIANY W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał akcyjny	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	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
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	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	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
Wypłata dywidenda	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	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
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 przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	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	-0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,01
Korekty konsolidacyjne	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	0,00	4 414 231,19	-0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	4 414 231,18
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59 157 810,27	59 157 810,27
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	4 414 231,19	-0,01	0,00	0,00	0,00	59 157 810,27	63 572 041,45
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	119 004 515,61	0,00	0,00	404 512,13	-119 409 027,74	0,00
Stan na 30 września 2008	10 939 656,00	4 414 231,19	478 504 860,05	5 344 776,65	0,00	0,00	59 157 810,27	558 361 334,16

	Kapitał akcyjny	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 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	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
Stan na 1 stycznia 2007	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	234 099 587,10	0,00	0,00	0,00	0,00	234 789 243,10
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 przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	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	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	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	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	235 204 048,87	2 872 720,92	0,00	-31 520 398,77	0,00	207 246 027,02
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23 938 329,84	23 938 329,84
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	689 656,00	0,00	235 204 048,87	2 872 720,92	0,00	-31 520 398,77	23 938 329,84	231 184 356,86
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	67 483 595,16	0,00	0,00	29 212 500,00	-96 696 095,16	0,00
Stan na 30 września 2007	10 939 656,00	0,00	359 885 762,94	5 344 776,65	0,00	-404 512,13	23 938 329,84	399 704 013,30

4. PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	za okres 01-01-2008 do 30-09-2008	za okres 01-01-2007 do 30-09-2007
Zysk (strata) netto	59 157 810,27	23 938 329,84
Korekta o pozycję	10 212 015,76	-20 096 404,75
Amortyzacja	7 706 952,51	5 426 114,24
Odsetki i dywidendy	-11 794 748,65	-29 212 500,00
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	14 609 723,40	-5 354 029,06
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	-59 289,99	0,00
Inne korekty	-250 621,51	9 044 010,07
Zmiana stanu kapitału obrotowego	-254 020 406,75	-152 911 666,31
Zmiana stanu zapasów	12 391 644,33	-6 233 523,11
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	-293 887 713,59	-87 277 266,07
Zmiana stanu należności	66 746 736,96	-65 803 276,04
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-39 271 074,45	6 402 398,91
Przeplwy pieniężne w działalności operacyjnej	-184 650 580,72	-149 069 741,22
Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	821 035,04	4 602 273,65
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-3 347 424,99	-15 772 265,75
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0,00
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	-176 000 000,00	-330 000 000,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	236 000 000,00	220 000 000,00
Pożyczki udzielone	-37 082 584,28	-5 679 341,18
Splata pożyczek	4 784 978,24	1 507 403,07
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	0,00	0,00
Zbycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych	0,00	0,00
Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	25 966 004,01	-125 341 930,21
Przeplwy 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 splaty udziałów	0,00	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	370 092 427,59	119 365 331,04
Splaty kredytów i pożyczek	-235 014 271,51	-147 266 545,09
Emisja dłużnych papierów wartościowych	313 800 000,00	266 000 000,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-310 225 593,70	-140 000 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-12 313 952,41	-12 663 013,65
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-12 896 051,66	-7 018 231,41
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	12 748 794,77	0,00
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej	126 191 353,08	323 245 420,89
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-32 493 223,63	48 833 749,46
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	51 866 374,15	29 550 080,27
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	19 373 150,52	78 383 829,73

F. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA
1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30-09-2008	31-12-207
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	8 229 649,72	9 306 220,46
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	11 277 544,78	12 354 115,52

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30-09-2008	31-12-207
a) środki trwałe, w tym:	112 679 724,39	132 514 225,16
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	13 296 727,03	14 830 942,83
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	86 318 420,48	91 689 435,14
- urządzenia techniczne i maszyny	4 860 964,10	11 618 011,60
- środki transportu	7 956 814,40	10 002 345,31
- inne środki trwałe	246 798,38	4 373 490,28
b) środki trwałe w budowie	14 744 083,40	21 595 747,93
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	127 423 807,79	154 109 973,09

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

INNE INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	30-09-2008	31-12-207
a) nieruchomości inwestycyjne	8 324 015,35	8 264 725,36
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	8 324 015,35	8 264 725,36

Nota 4. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30-09-2008	31-12-207
a) udziały lub akcje	105 886 937,88	78 161 820,88
b) udzielone pożyczki	0,00	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	105 886 937,88	78 161 820,88

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30-09-2008	31-12-207
a) w jednostkach zależnych	105 885 937,88	78 160 820,88
- udziały lub akcje	105 885 937,88	78 160 820,88
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	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	105 886 937,88	78 161 820,88

2. AKTYWA OBROTOWE

Nota 5. Zapasy

ZAPASY	30-09-2008	31-12-207
a) materiały	3 134 025,63	11 111 116,27
b) półprodukty i produkty w toku	2 350 467,54	5 774 162,45
c) produkty gotowe	1 346 684,13	2 290 568,38
d) towary	4 302 433,98	4 330 616,79
e) zaliczki na dostawy	2 852,26	21 643,98
Wartość zapasów, razem	11 136 463,54	23 528 107,87

Nota 6. Kontrakty budowlane

KONTRAKTY BUDOWLANE	30-09-2008	31-12-207
a) półprodukty i produkty w toku	273 887 859,21	240 241 385,93
b) produkty gotowe	17 923 238,79	23 450 878,42
c) zaliczki na dostawy	8 935 917,87	10 675 250,12
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	564 266 642,09	337 164 321,26
Wartość kontraktów budowlanych razem	865 013 657,96	611 531 835,73

KONTRAKTY BUDOWLANE	30-09-2008	31-12-207
a) rozliczenia międzyokresowe	69 163 873,92	118 536 013,05
Wartość kontraktów budowlanych razem	69 163 873,92	118 536 013,05

Nota 7. Należności krótkoterminowe

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30-09-2008	31-12-207
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	20 131 682,06	83 444 692,81
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	19 180 512,52	18 159 420,99
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	29 678 949,27	22 257 605,18
d) inne	3 870 896,23	2 755 121,77
Wartość należności, razem	72 862 040,08	126 616 840,75

Nota 8. Inwestycje krótkoterminowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	30-09-2008	31-12-207
a) w jednostkach zależnych	58 863 551,31	17 898 469,14
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	58 863 551,31	17 898 469,14
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	66 699 920,02
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	60 000 000,00
- udzielone pożyczki	0,00	6 699 920,02
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	58 863 551,31	84 598 389,16

Nota 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30-09-2008	31-12-207
a) środki pieniężne w kasie i banku	17 880 234,32	23 524 995,74
b) inne środki pieniężne	1 469 000,00	28 291 530,80
c) inne aktywa pieniężne	23 916,20	49 847,61
Wartość środków pieniężnych, razem	19 373 150,52	51 866 374,15

3. ZOBOWIĄZANIA

Nota 10. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	30-09-2008	31-12-2007
a) kredyty	306 864 213,55	182 560 080,08
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>154 088 016,91</i>	<i>86 474 600,61</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>152 776 196,64</i>	<i>96 085 479,47</i>
b) pożyczki	508 991,17	706 877,74
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>508 991,17</i>	<i>706 877,74</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	307 373 204,72	183 266 957,82
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	154 088 016,91	86 474 600,61
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	153 285 187,81	96 792 357,21

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30-09-2008	31-12-2007
Do 1 roku	152 776 196,64	96 085 479,47
Powyżej 1 roku do 2 lat	153 497 516,91	85 411 600,61
Powyżej 2 lat do 5 lat	590 500,00	1 063 000,00
Powyżej 5 lat		0,00
Razem kredyty, w tym:	306 864 213,55	182 560 080,08
- długoterminowe	154 088 016,91	86 474 600,61
- krótkoterminowe	152 776 196,64	96 085 479,47

Nota 11. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	30-09-2008	31-12-2007
a) inne zobowiązania finansowe	62 427 353,59	69 805 346,79
b) inne zobowiązania długoterminowe	2 511 543,95	7 229 065,49
Wartość innych zobowiązań, razem	64 938 897,54	77 034 412,28

Nota 12. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	30-09-2008	31-12-2007
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	17 859 062,96	77 415 253,27
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	25 031 410,78	1 789 665,78
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	814 269,11	4 043 987,96
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 103 512,24	3 430 272,52
e) zaliczki otrzymane na dostawy	32 912,74	132 951,06
f) inne	26 905 164,74	12 239 871,56
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	71 746 332,57	99 052 002,15

Nota 13. Inne zobowiązania

INNE ZOBOWIĄZANIA	30-09-2008	31-12-2007
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	131 400 000,00	140 500 000,00
b) zobowiązania wekslowe	13 030 800,00	0,00
c)inne zobowiązania finansowe	9 955 513,81	12 253 951,71
Wartość innych zobowiązań, razem	154 386 313,81	152 753 951,71

4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 14. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2008 do 30-09-2008	od 01-01-2007 do 30-09-2007	od 01-07-2008 do 30-09-2008	od 01-07-2007 do 30-09-2007
Przychody ze sprzedaży produktów	459 159 555,36	167 655 252,25	136 019 110,42	8 958 416,52
Przychody ze sprzedaży usług	23 023 403,93	113 921 829,37	8 784 949,17	101 159 908,05
Przychody ze sprzedaży towarów	16 069 523,38	6 959 452,27	5 571 594,57	3 109 035,07
Wartość przychodów, razem	498 252 482,67	288 536 533,89	150 375 654,16	113 227 359,64

Nota 15. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2008 do 30-09-2008	od 01-01-2007 do 30-09-2007	od 01-07-2008 do 30-09-2008	od 01-07-2007 do 30-09-2007
Koszty ze sprzedaży produktów	334 678 626,43	131 777 237,26	103 121 731,47	10 794 460,22
Koszty ze sprzedaży usług	29 375 180,58	79 052 304,24	7 559 736,98	68 829 023,12
Koszty ze sprzedaży towarów	16 229 550,94	7 745 784,71	5 556 521,40	3 953 603,19
Koszt własny sprzedaży, razem	380 283 357,95	218 575 326,21	116 237 989,85	83 577 086,53

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2008 do 30-09-2008	od 01-01-2007 do 30-09-2007	od 01-07-2008 do 30-09-2008	od 01-07-2007 do 30-09-2007
Koszty sprzedaży	20 085 782,38	16 910 934,52	6 610 736,06	6 277 313,62
Koszty zarządu	14 120 719,65	15 120 170,49	3 994 084,87	4 952 922,07
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	34 206 502,03	32 031 105,01	10 604 820,93	11 230 235,69

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

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

Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 6 listopada 2008r.