

**Sprawozdanie Finansowe
za okres od 1 stycznia 2009 roku
do 31 grudnia 2009 roku**

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**



J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

1. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

Spółka J.W. Construction Holding S.A. („Spółka”, „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.

Czas trwania Spółki na dzień 31.12.2009 roku jest nieoznaczony. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Spółka J.W. Construction Holding S.A. zakłada kontynuację działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych. Na dzień bilansowy J.W. Construction Holding S.A. nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności. Sprawozdawczość finansowa jest przygotowywana zgodnie z zasadą kosztu historycznego. Dane finansowe nie były wyceniane inną metodą, co zapewnia porównywalność danych finansowych zawartych w prezentowanych sprawozdaniach finansowych.

Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF

Sprawozdanie finansowe J.W. Construction Holding S.A. 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 Spółkę okresowej weryfikacji. Dokonując oszacowań J.W. Construction Holding S.A. przyjmuje następujące założenia dotyczące przyszłości.

- Oszacowanie odpisów aktualizujących dotyczących należności. Kwoty odpisów aktualizujących wartość należności ustalane są przy uwzględnieniu oczekiwanego ryzyka związanego z należnościami oraz dokonanych zabezpieczeń wpływających na skuteczność windykacji. Mimo, że przyjęte założenia opierają się na najlepszej wiedzy, rzeczywiste wyniki mogą różnić się od oczekiwanych.

- Oszacowania związane z ustaleniem aktywów z tytułu podatku odroczonego zgodnie z MSR 12. Z uwagi na dużą zmienność koniunktury, może wystąpić sytuacja, w której rzeczywiste wyniki finansowe i dochody podatkowe mogą różnić się od planowanych.

- Oszacowanie potencjalnych kosztów związanych z toczącymi się przeciwko spółce dominującej postępowaniami skarbowymi i sądowymi. Sporządzając sprawozdanie finansowe, każdorazowo bada się szanse i ryzyka związane z prowadzonymi postępowaniami i stosownie do wyników i rezultatów takich analiz tworzy rezerwy na potencjalne straty. Nie można jednak wykluczyć ryzyka, że sąd lub organ skarbowy wyda wyrok lub decyzję odmienną od przewidywań jednostki i utworzone rezerwy mogą okazać się niewystarczające.

- Jednostka uzyskuje przychody ze świadczonych usług wykonywanych przez Emitenta w oparciu o umowy zadań przez ustalony okres czasu. Usługi wykonywane przez Emitenta są usługami długoterminowymi, okres ich realizacji przekracza 6 miesięcy.

W związku z koniecznością dokonania zmian rachunkowości w zakresie wyceny kontraktów deweloperskich Spółka dokonała przekształcenia wyników za lata poprzednie. Dane za lata poprzednie zostały przekształcone zgodnie z nowymi zasadami.

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Zmiany MSSF

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

MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”.

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

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

MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”

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

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

KIMSF 15 Umowy na budowę nieruchomości

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

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

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

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

AKTYWA	31-12-2008	należności niezafakturowane	rezerwa	wynik	koszty sprzedaży	podatek odroczoney	31-12-2008
AKTYWA TRWAŁE	356 795 209,27	0,00	0,00	0,00	0,00	339 940,74	357 135 150,01
Wartości niematerialne	7 939 486,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 939 486,53
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	3 047 895,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 047 895,06
Rzeczowe aktywa trwałe	175 378 259,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	175 378 259,22
Nieruchomości inwestycyjne	8 342 866,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8 342 866,58
Inne aktywa finansowe	139 230 482,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	139 230 482,49
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 735 126,37	0,00	0,00	0,00	0,00	339 940,74	10 075 067,11
Należności handlowe oraz pozostałe należności	13 121 093,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13 121 093,02
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

AKTYWA OBROTOWE	1 047 244 874,61	-611 266 129,36	-6 145 351,28	669 268 381,61	3 808 283,47	0,00	1 102 910 059,45
Zapasy	6 285 032,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 285 032,06
Kontrakty budowlane	911 793 449,33	-611 266 129,36	-6 145 351,28	669 268 381,61	0,00	0,00	963 650 350,70
Należności handlowe oraz pozostałe należności	72 920 668,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	72 920 668,58
Inne aktywa finansowe	20 841 763,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20 841 763,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 369 456,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23 369 456,66
Rozliczenia międzyokresowe	12 034 504,98	0,00	0,00	0,00	3 808 283,47	0,00	15 842 788,45
Aktywa razem	1 404 040 083,88	-611 266 129,36	-6 145 351,28	669 268 381,61	3 808 283,47	339 940,74	1 460 045 209,46
PASYWA							
KAPITAŁ WŁASNY	602 436 909,98	0,00	0,00	-350 490 928,31	3 808 283,47	65 499 174,89	321 253 440,03
Kapitał podstawowy	10 939 656,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 939 656,00
Kapitał z aktualizacji wyceny	7 471 818,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 471 818,19
Udziały (akcje) własne	-2 476 626,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2 476 626,31
Pozostałe kapitały	484 243 271,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	484 243 271,26
Niepodzielony wynik finansowy	-252 964,00	0,00	0,00	-243 038 111,49	1 179 210,58	46 193 060,86	-195 918 804,05
Zysk/ strata netto	102 511 754,84	0,00	0,00	-107 452 816,82	2 629 072,89	19 306 114,03	16 994 124,93
ZOBOWIĄZANIA	801 603 173,91	-611 266 129,36	-6 145 351,28	1 019 759 309,92	0,00	-65 159 233,75	1 138 791 769,44
Zobowiązania długoterminowe	212 324 246,67	0,00	0,00	0,00	0,00	-65 159 233,75	147 165 012,92
Kredyty i pożyczki	64 696 438,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64 696 438,04
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	77 368 305,70	0,00	0,00	0,00	0,00	-65 159 233,75	12 209 071,95
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych	373 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	373 000,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	2 224 864,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 224 864,00
Inne zobowiązania	67 661 638,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67 661 638,93
Zobowiązania krótkoterminowe	589 278 927,24	-611 266 129,36	-6 145 351,28	1 019 759 309,92	0,00	0,00	991 626 756,52
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	160 004 152,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160 004 152,12
Kontrakty budowlane	22 901 384,32	-611 266 129,36	-6 145 351,28	1 019 759 309,92	0,00	0,00	425 249 213,66
Kredyty i pożyczki	264 782 389,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	264 782 389,77
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	18 963 434,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18 963 434,38
Inne zobowiązania	122 627 566,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	122 627 566,59
Pasywa razem	1 404 040 083,88	-611 266 129,36	-6 145 351,28	669 268 381,61	3 808 283,47	339 941,14	1 460 045 209,46

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Polityka rachunkowości

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne wyceniane są w cenie nabycia i 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:

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

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych

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 aktywa, 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 odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalna 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 inwestycyjnych zaliczane są w szczególności: grunty utrzymywane ze względu na długoterminowy wzrost jego wartości; grunt, którego przyszłe użytkowanie pozostaje aktualnie nieokreślone. Początkowo nieruchomość inwestycyjna wyceniana jest według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. Na dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne wycenia się według wartości godziwej.

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Leasing

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

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

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

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

Zapasy

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

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

Wyroby gotowe są to składniki zakończonych projektów (osiedla domów, osiedla wielorodzinne) takie jak: mieszkania, lokale użytkowe, piwnice, garaże, miejsca garażowe, miejsca parkingowe. Pozycja zawiera inne wyroby gotowe wykorzystywane w procesie produkcyjnym spółki. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia - zawierającego koszty 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.

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Należności krótkoterminowe i długoterminowe

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

Kaucje gwarancyjne

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

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

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

Rezerwy na zobowiązania

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

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

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

- rezerwa na naprawy gwarancyjne, która ujmowana jest w wysokości kwot z okresów przeszłych dotyczących kosztów napraw gwarancyjnych,
- rezerwa 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,
- rezerwa na odprawy emerytalne,
- rezerwa na odroczony podatek dochodowy.

Kontrakty długoterminowe dotyczące usług deweloperskich

Podstawową działalnością Spółki 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 przeniesienie prawa własności na nabywcę mieszkania. Proces realizacji takich kontraktów przekracza okres 12 miesięcy. Zaliczki wpłacone przez nabywców z tytułu podpisanych umów ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów. Koszty według rodzaju poniesione w danym okresie ujmowane są w zapasach w pozycji produkcja w toku. Od 1 stycznia 2009 roku Spółka rozpoznaje przychody i koszty dotyczące kontraktów deweloperskich zgodnie z Interpretacją KIMSF 15 „Umowy o budowę nieruchomości”, opublikowaną w lipcu 2008 roku. Interpretacja ta dotyczy momentu rozpoznania, ujęcia przychodów w odniesieniu do sprzedaży nieruchomości i ma zastosowanie do sprawozdań finansowych za sporządzanych za okresy od 1 stycznia 2009 roku.

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

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

Spółka wykorzystując interpretację IFRIC 15 rozpoznaje przychody ze sprzedaży nieruchomości po spełnieniu następujących warunków:

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

Kontrakty długoterminowe dotyczące usług budowlanych

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

a) Metoda zerowa

Metoda zerowa jest stosowana w przypadku, gdy nie jest możliwe w sposób wiarygodny ustalenie stopnia zaawansowania nie zakończonej usługi budowlanej. Przychody z tytułu nie zakończonej usługi budowlanej, wg tej metody, ustala się na koniec miesiąca w wysokości poniesionych w tym okresie kosztów, nie wyższych jednak od

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

kosztów, których pokrycie w przyszłości przez zamawiającego jest prawdopodobne. W sytuacji, gdy zafakturowane przychody są wyższe od poniesionych kosztów dokonuje się wyksięgowania odpowiedniej części przychodów na rozliczenia międzyokresowe przychodów.

b) Metoda procentowa

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

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

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

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

Kredyty bankowe i pożyczki

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

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

Odroczony podatek dochodowy

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

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

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

Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży i działalność w trakcie zaniechania

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

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

Zobowiązania

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

Ze względu na cechy charakteryzujące zobowiązania można podzielić na:

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

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

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

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 Spółka ujmuje 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.

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

Podatki

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

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

2. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31-12-2009	31-12-2008
AKTYWA TRWAŁE		317 537 123,02	357 135 150,01
Wartości niematerialne	1	6 779 002,50	7 939 486,53
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	1	0,00	3 047 895,06
Rzeczowe aktywa trwałe	2	180 707 112,26	175 378 259,22
Nieruchomości inwestycyjne	3	8 419 180,91	8 342 866,58
Inne aktywa finansowe	4	99 486 695,22	139 230 482,49
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	8 375 436,23	10 075 067,11
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	13 769 695,90	13 121 093,02
AKTYWA OBROTOWE		1 048 777 386,71	1 100 004 716,81
Zapasy	6	8 245 795,92	6 285 032,06
Kontrakty budowlane	6	890 088 007,50	963 650 350,70
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7	57 781 983,10	72 920 668,58
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	8	63 575 086,06	20 841 763,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	17 584 685,48	23 369 456,66
Rozliczenia międzyokresowe	10	11 501 828,65	12 937 445,81
Aktywa razem		1 366 314 509,73	1 457 139 866,82
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY	11	393 394 325,73	321 253 440,03
Kapitał podstawowy		10 939 656,00	10 939 656,00
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 471 818,19	7 471 818,19
Udziały (akcje) własne		-4 429 867,11	-2 476 626,31
Pozostałe kapitały		586 502 062,10	484 243 271,26
Niepodzielony wynik finansowy		-284 231 365,01	-195 918 804,05
Zysk/ strata netto		77 142 021,56	16 994 124,93
ZOBOWIĄZANIA		972 920 184,00	1 135 886 426,80
Zobowiązania długoterminowe		87 047 516,94	147 165 012,92
Kredyty i pożyczki	12	10 567 867,05	64 696 438,04
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	11 427 287,73	12 209 071,95
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		373 197,28	373 000,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	14	1 764 547,31	2 224 864,00
Inne zobowiązania	15	62 914 617,57	67 661 638,93
Zobowiązania krótkoterminowe		885 872 667,06	988 721 413,88
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	16	171 725 223,44	160 004 152,12
Kontrakty budowlane	6	297 585 007,82	425 249 213,66
Kredyty i pożyczki	12	268 046 115,81	264 782 389,77
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	14	18 426 819,97	18 963 434,38
Inne zobowiązania	16	130 089 500,02	119 722 223,95
Pasywa razem		1 366 314 509,73	1 457 139 866,82

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Rachunek Zysków i Strat

	Nota	za okres 01-01-2009 do 31-12-2009	za okres 01-01-2008 do 31-12-2008
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	548 048 236,29	384 138 055,77
Przychody netto ze sprzedaży produktów		539 834 387,15	363 983 720,01
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		8 213 849,14	20 154 335,76
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	18	407 467 892,27	301 883 500,89
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		398 508 642,21	280 684 112,16
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		8 959 250,06	21 199 388,73
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		140 580 344,02	82 254 554,88
Koszty sprzedaży	18	19 513 690,53	23 819 681,55
Koszty ogólnego zarządu	18	13 508 342,43	18 439 095,86
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży		107 558 311,06	39 995 777,47
Pozostałe przychody operacyjne	19	3 928 670,31	10 237 524,81
Pozostałe koszty operacyjne	20	2 545 809,21	18 280 068,85
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		108 941 172,16	31 953 233,43
Przychody finansowe	21	6 357 769,49	16 984 756,74
Koszty finansowe	22	25 229 609,40	25 096 763,05
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		90 069 332,25	23 841 227,12
Zysk (strata) brutto		90 069 332,25	23 841 227,12
Podatek dochodowy	23	12 927 310,69	6 847 102,19
Zysk (strata) netto		77 142 021,56	16 994 124,93

Inne całkowite dochody:		-3 047 895,06	-370 528,00
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		0,00	0,00
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
Inne całkowite dochody		-3 047 895,06	-370 528,00
Całkowity dochód		74 094 126,50	16 623 596,93

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		za okres 01-01-2009 do 31-12-2009	za okres 01-01-2008 do 31-12-2008
Zyski			
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych		77 142 021,56	16 994 124,93
Liczba akcji			
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*		54 698 280,00	54 698 280,00
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję		54 698 280,00	54 698 280,00
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)		1,41	0,31
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)		1,41	0,31

J. W. Construction Holding S.A.
 Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2008	10 939 656,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	478 511 684,07	5 731 587,19	-195 918 804,05	16 994 124,93	321 253 440,03
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-370 528,00	0,00	-370 528,00
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 2009	10 939 656,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	478 511 684,07	5 731 587,19	-196 289 332,05	16 994 124,93	320 882 912,03
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	-1 953 240,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 953 240,80
Wyplata 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	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
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	-84 894 137,90	0,00	-84 894 137,90
Korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3 047 895,06	0,00	-3 047 895,06
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	-1 953 240,80	0,00	0,00	0,00	-87 942 032,96	0,00	-89 895 273,76
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	77 142 021,56	77 142 021,56
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	-1 953 240,80	0,00	0,00	0,00	-87 942 032,96	77 142 021,56	-12 753 252,20
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	102 258 790,84	0,00		-16 994 124,93	85 264 665,90
Stan na 31 grudnia 2009	10 939 656,00	-4 429 867,11	7 471 818,19	580 770 474,91	5 731 587,19	-284 231 365,01	77 142 021,56	393 394 325,73

J. W. Construction Holding S.A.
 Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2007	10 939 656,00	0,00	0,00	359 500 344,45	5 344 776,65	-404 512,13	119 409 27,74	494 789 292,71
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,01	0,00	-0,01
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2008	10 939 656,00	0,00	0,00	359 500 344,45	5 344 776,65	-404 512,14	119 409 27,74	494 789 292,70
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	-2 476 626,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2 476 626,31
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	0,00	4 414 231,19	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
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00	3 057 587,00	6 824,02	386 810,54	-201 043,98	0,00	3 250 177,58
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-195 665 840,05	0,00	-195 665 840,05
Korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-51 920,01	0,00	-51 920,01
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	6 824,02	386 810,54	-195 918 804,04	0,00	-190 529 977,60
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16 994 124,93	16 994 124,93
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	6 824,02	386 810,54	-195 918 804,04	16 994 124,93	-173 535 852,66
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	119 004 515,60	0,00	404 512,13	-119 409 027,74	-0,01
Stan na 31 grudnia 2008	10 939 656,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	478 511 684,07	5 731 587,19	-195 918 804,05	16 994 124,93	321 253 440,03

J. W. Construction Holding S.A.
 Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Przeływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	za okres 01-01-2009 do 31-12-2009	za okres 01-01-2008 do 31-12-2008
Zysk (strata) netto	77 142 021,56	16 994 124,93
Korekta o pozycję	34 834 552,86	-22 944 073,50
Amortyzacja	7 760 109,74	9 712 410,55
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	757 869,80	0,00
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	1 401 615,67	0,00
Odsetki i dywidendy	17 507 183,59	7 585 910,02
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	7 392 189,88	-41 722 820,05
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	-76 314,33	-78 141,22
Inne korekty o pozycję:	91 898,51	1 558 567,20
- pozostałe korekty	91 898,51	1 558 567,20
Zmiana stanu kapitału obrotowego	-22 367 773,06	-155 260 944,90
Zmiana stanu zapasów	-1 960 763,86	17 414 564,78
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	-36 950 074,06	-278 103 090,62
Zmiana stanu należności	14 490 082,60	70 096 554,21
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	2 052 982,26	35 331 026,73
Przeływy pieniężne w działalności operacyjnej	89 608 801,36	-161 210 893,46
Przeływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	3 000 000,00	2 065 867,50
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-14 784 020,52	-3 873 783,41
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	0,00
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	102 520 200,00	236 000 000,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	-176 000 000,00
Pożyczki udzielone	-2 013 816,00	-37 282 584,28
Splata pożyczek	200 000,00	5 284 688,24
Inne nabycia aktywów finansowych	0,00	-200 000,00
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	101,00
Dywidendy otrzymane	990 000,00	990 000,00
Odsetki otrzymane	129 419,95	2 746 362,15
Zbycie jednostek zależnych	1,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych	-554 644,62	0,00
Przeływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	89 487 139,81	29 730 651,20
Przeływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	-1 953 240,80	-2 476 626,31
Otrzymane kredyty i pożyczki	498 531 557,79	524 992 479,73
Splaty kredytów i pożyczek	-548 547 208,97	-362 298 476,93
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	378 500 000,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-71 000 000,00	-448 000 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-10 086 399,69	-11 725 597,13
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-31 551 208,03	-18 508 454,58
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	0,00	42 500 000,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	-20 274 212,65	0,00
Przeływy pieniężne netto z działalności finansowej	-184 880 712,35	102 983 324,78
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-5 784 771,18	-28 496 917,48
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	23 369 456,66	51 866 374,15
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	17 584 685,48	23 369 456,66

J. W. Construction Holding S.A.
 Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

3. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO BILANSU

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31-12-2009	31-12-2008
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy z konsolidacji	0,00	3 047 895,06
c) inne wartości niematerialne	6 779 002,50	7 939 486,53
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	6 779 002,50	10 987 381,59

Kluczową pozycję innych wartości niematerialnych stanowi zintegrowany system SAP.

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	RAZEM
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	3 047 895,06	13 936 605,90	0,00	16 984 500,96
b) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
- zakup	0,00	0,00	0,00	0,00
- przyjęcie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
- reklasyfikacja pomiędzy grupami rodzajowymi	0,00	0,00	0,00	0,00
- wycena	0,00	0,00	0,00	0,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	3 047 895,06	3 572,60	0,00	3 051 467,66
- sprzedaż	0,00	3 572,60		3 572,60
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
- przeniesienie na kapitały	3 047 895,06	0,00	0,00	3 047 895,06
- reklasyfikacja pomiędzy grupami rodzajowymi	0,00	0,00	0,00	0,00
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	0,00	13 933 033,30	0,00	13 933 033,30
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	0,00	5 997 119,37	0,00	5 997 119,37
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0,00	1 156 911,43	0,00	1 156 911,43
- amortyzacja (odpis roczny)	0,00	1 160 484,03	0,00	1 160 484,03
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	3 572,60	0,00	3 572,60
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	7 154 030,80	0,00	7 154 030,80
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
- zwiększenie	0,00	0,00	0,00	0,00
- odpis z tytułu trwałej utraty wartości	0,00	0,00	0,00	0,00
- reklasyfikacja pomiędzy grupami rodzajowymi	0,00	0,00	0,00	0,00
- zmniejszenie	0,00	0,00	0,00	0,00
- odwrócenie odpisów z tytułu trwałej utraty wartości - odniesione na wynik finansowy	0,00	0,00	0,00	0,00
- reklasyfikacja pomiędzy grupami rodzajowymi	0,00	0,00	0,00	0,00
- umorzenie aport	0,00	0,00	0,00	0,00
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
j) wartość netto wartości niematerialnych na początek okresu	3 047 895,06	7 939 486,53	0,00	10 987 381,59
k) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	0,00	6 779 002,50	0,00	6 779 002,50

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

WARTOŚCI NIEMATERIALNE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31-12-2009	31-12-2008
a) własne	1 992 414,21	5 345 286,28
b) używane na podstawie umowy leasingu	4 786 588,29	5 642 095,31
WARTOŚCI NIEMATERIALNE BILANSOWE RAZEM	6 779 002,50	10 987 381,59

Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności. Okres i metoda amortyzacji są weryfikowane na koniec każdego roku obrotowego.

Na dzień 31 grudnia 2009 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące wartości niematerialne.

W roku 2009 Spółka rozliczyła wartość firmy z pozycją kapitałów w wysokości 3 047 895,06 zł. Wartość firmy powstała w wyniku połączenia Łucka InvestCo Sp. z o.o. z JWCH S.A. (spółka przejmująca). Połączenie nastąpiło w trybie art.492, par.1 pkt.1 KSH poprzez przeniesienie całego majątku spółki Łucka InvestCo Sp. z o.o. (spółka przejmowana) na JWCH S.A. (spółka przejmująca). Spółka JWCH w dniu przejścia posiadała 100% udziałów spółki Łucka InvestCo Sp. z o.o..

W ramach Spółki nie prowadzono w latach 2008-2009 prac rozwojowych i nie ponoszono na nie kosztów. Spółka nie posiadała zaliczek na wartości niematerialne.

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31-12-2009	31-12-2008
a) środki trwałe, w tym:	113 406 254,29	120 582 549,74
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	21 320 254,03	21 444 367,03
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	83 059 029,93	86 807 843,71
- urządzenia techniczne i maszyny	3 472 078,78	4 506 881,31
- środki transportu	5 304 736,83	7 544 069,40
- inne środki trwałe	250 154,72	279 388,29
b) środki trwałe w budowie	67 300 857,97	54 795 709,48
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	180 707 112,26	175 378 259,22

Początkowe ujęcie rzeczowych aktywów trwałych następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym rzeczowe aktywa trwałe na dzień bilansowy są wyceniane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonego o umorzenie oraz zakumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Rzeczowe aktywa trwałe są amortyzowane metodą liniową w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

W 2009 roku utworzono odpis aktualizujący wartość modułów hotelowych doprowadzający ich wartość bilansową do możliwych do uzyskania cen. Wartość odpisu na 31 grudnia 2009 roku wyniosła 4,5 mln.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31-12-2009	31-12-2008
a) własne	105 416 407,65	96 525 357,91
b) używane na podstawie umowy leasingu	75 290 704,61	78 852 901,31
RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE BILANSOWE RAZEM	180 707 112,26	175 378 259,22

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

TABELA RUCHU ŚRODKÓW TRWAŁYCH	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	RAZEM
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	21 505 723,03	102 489 222,98	20 159 357,86	13 349 987,48	6 768 842,56	59 253 069,44	223 526 203,35
b) zwiększenia (z tytułu)	0,00	3 074 308,85	635 570,27	412 500,97	52 962,93	15 117 130,06	19 292 473,08
- zakup	0,00	1 918 277,80	20 574,98	272 664,71	52 962,93	14 603 478,06	16 867 958,48
- przyjęcie z inwestycji	0,00	1 156 031,05	0,00	0,00	0,00	0,00	1 156 031,05
- wycena	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- koszty finansowania zewnętrznego	0,00	0,00	0,00	139 836,26	0,00	0,00	139 836,26
- przeniesione ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	614 995,29	0,00	0,00	513 652,00	1 128 647,29
- rozszerzenie grupy kapitałowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	119 000,00	4 864 310,66	607 856,56	1 692 580,09	64 602,52	2 611 981,57	9 960 331,40
- sprzedaż	119 000,00	4 084 282,66	478 829,23	1 448 311,21	36 291,94	1 918 277,80	8 084 992,84
- likwidacja	0,00	266 376,00	129 027,33	202 496,88	28 310,58	78 708,48	704 919,27
- cesja	0,00	0,00	0,00	35 492,00	0,00	0,00	35 492,00
- przeniesienie na środki trwałe w budowie	0,00	513 652,00	0,00	0,00	0,00	614 995,29	1 128 647,29
- reklasyfikacja do innej grupy rodzajowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne korekta wartości	0,00	0,00	0,00	6 280,00	0,00	0,00	6 280,00
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	21 386 723,03	100 699 221,17	20 187 071,57	12 069 908,36	6 757 202,97	71 758 217,93	232 858 345,03
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	61 356,00	15 681 379,27	15 652 476,55	5 805 918,08	6 489 454,27	0,00	43 690 584,17
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	5 113,00	1 958 811,97	1 062 516,24	959 253,45	17 593,98	0,00	4 003 288,64
- roczny odpis amortyzacyjny	5 113,00	2 866 161,71	1 541 135,89	2 131 583,66	81 307,45	0,00	6 625 301,71
zmniejszenie(z tytułu)	0,00	907 349,74	478 619,65	1 172 330,21	63 713,47	0,00	2 622 013,07
- sprzedaż środka trwałego	0,00	640 908,74	349 339,32	968 058,73	35 402,89	0,00	1 993 709,68
- likwidacja środka trwałego	0,00	0,00	129 027,33	202 496,88	28 310,58	0,00	359 834,79
- darowizna środka trwałego	0,00	266 376,00	0,00	0,00	0,00	0,00	266 376,00
- reklasyfikacja do innej kategorii	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne (zmniejszenia)	0,00	65,00	253,00	1 774,60	0,00	0,00	2 092,60
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	66 469,00	17 640 191,24	16 714 992,79	6 765 171,53	6 507 048,25	0,00	47 693 872,81
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 457 359,96	4 457 359,96
zwiększenie(z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- utworzenie odpisów z tytułu trwałej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zmniejszenie(z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż środka trwałego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- likwidacja środka trwałego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 457 359,96	4 457 359,96
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	21 444 367,03	86 807 843,71	4 506 881,31	7 544 069,40	279 388,29	54 795 709,48	175 378 259,22
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	21 320 254,03	83 059 029,93	3 472 078,78	5 304 736,83	250 154,72	67 300 857,97	180 707 112,26

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	31-12-2009	31-12-2008
a) nieruchomości inwestycyjne	8 419 180,91	8 342 866,58
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	8 419 180,91	8 342 866,58

Spółka uznaje, że nieruchomości inwestycyjne na dzień bilansowy wycenione są w wartościach godziwych.

Nota 4. Długoterminowe aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2009	31-12-2008
a) udziały lub akcje	99 275 132,50	99 095 487,88
b) udzielone pożyczki	211 562,72	40 134 994,61
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	99 486 695,22	139 230 482,49

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2009	31-12-2008
a) w jednostkach zależnych	99 272 500,60	139 229 482,49
- udziały lub akcje	99 060 937,88	99 094 487,88
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	211 562,72	40 134 994,61
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	214 194,62	1 000,00
- udziały lub akcje	214 194,62	1 000,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	99 486 695,22	139 230 482,49

ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH	31-12-2009	31-12-2008
a) stan na początek okresu	139 230 482,49	78 161 820,88
- udziały	99 095 487,88	78 161 820,88
- udzielone pożyczki	40 134 994,61	0,00
- inne	0,00	0,00
b) zwiększenia (z tytułu)	766 207,34	68 068 661,61
- udziały	554 644,62	27 933 667,00
- udzielone pożyczki	211 562,72	40 134 994,61
- inne	0,00	0,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	40 509 994,61	7 000 000,00
- udziały	375 000,00	7 000 000,00
- udzielone pożyczki	40 134 994,61	0,00
- inne		0,00
d) stan na koniec okresu	99 486 695,22	139 230 482,49
- udziały	99 275 132,50	99 095 487,88
- udzielone pożyczki	211 562,72	40 134 994,61
- inne	0,00	0,00

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania)	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Korekty wartość (razem)	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1.	TBS Marki Sp.z o.o.	Warszawa	budownictwo społeczne	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	13 359 500,00	0,00	13 359 500,00	99,99%
2.	J.W. Construction International Sp. z o.o.	Kołomna (Rosja)	działalności budowlana i deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	1 272,90	0,00	1 272,90	100,00%
3.	Business Financial Construction Sp. z o.o.	Warszawa	działalność usługowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.06.2003	4 346 500,00	0,00	4 346 500,00	99,99%
4.	Project 55 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	13.01.2005	19 655 537,59	0,00	19 655 537,59	99,99%
5.	Interlokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.11.2004	49 500,00	0,00	49 500,00	99,00%
6.	Lokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	13.09.2005	3 778 000,00	0,00	3 778 000,00	99,99%
7.	Deweloper Sp. z o.o.	Siemianowice Śląskie	działalność budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	08.09.2004	49 500,00	0,00	49 500,00	99,00%
8.	JW Projekt Sp. z o.o.	Warszawa	działalność architektoniczna i projektowa	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	1 155 400,00	0,00	1 155 400,00	99,98%
9.	Królewski Port Żerań Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	08.09.2000	500 000,00	500 000,00	0,00	4,92%
10.	Polonia SSA	Warszawa	działalność sportowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	30.03.2006	15 440,00	15 440,00	0,00	100,00%
11.	TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	Ząbki	budownictwo społeczne	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	30.09.2006	1 000,00	0,00	1 000,00	2,00%
12.	Construction Invest Sp. z o.o.	Ząbki	zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości	jednostka zależna	metoda pełna	25.01.2006	50 000,00	0,00	50 000,00	100,00%
13.	J.W. Construction S.A.	Ząbki	działalność Budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	26.09.2007	11 526 617,00	0,00	11 526 617,00	99,99%
14.	J.W. Construction 1 Sp.z o.o.	Londyn	działalność usługowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	31.07.2007	5 618,00	0,00	5 618,00	100,00%
15.	J.W. Bułgaria Sp. z o.o.	Sofia	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	08.10.2007	9 854,98	0,00	9 854,98	100,00%
16.	Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	Szczecin	działalność transportowa	jednostka zależna	metoda pełna	12.11.2007	19 118 737,41	0,00	19 118 737,41	100,00%
17.	YAKOR HOUSE Sp. z o.o	Soczi	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	07.12.2007	9 810 000,00	0,00	9 810 000,00	70,00%
18.	JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.	Ząbki	produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa	jednostka zależna	metoda pełna	19.02.2008	15 494 950,00	0,00	15 494 950,00	99,99%
19.	JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	Ząbki	budowa dróg	jednostka zależna	metoda pełna	07.02.2008	649 950,00	0,00	649 950,00	99,99%
20.	SASPOL INFRASTRUKTURE Sp. z o.o.	Warszawa	udział w przetargach publicznych jako lider konsorcjum	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	06.10.2009	4 644,62	0,00	4 644,62	25,00%
21.	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%

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Nota 5. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31-12-2009	31-12-2008
a) należności z tytułu kaucji	0,00	0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasing)	13 769 695,90	13 121 093,02
b) pozostałe należności	0,00	0,00
Wartość należności, razem	13 769 695,90	13 121 093,02

Na pozycję należności długoterminowych składa się kaucja gwarancyjna dotycząca leasingu hoteli (zabezpieczenie wierzytelności finansującego wynikającej z umowy leasingu zwrotnego) i dodatkowo depozyt gwarancyjny wpłacany przez Spółkę zgodnie z harmonogramem stanowiącym załącznik do umowy leasingu nieruchomości położonej w Ząbkach (biurowiec).

Nota 6. Zapasy i kontrakty budowlane

ZAPASY	31-12-2009	31-12-2008
a) materiały	1 659 488,02	2 761 927,24
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	4 062,48	24 473,39
d) towary	6 420 412,42	3 335 331,02
e) zaliczki na dostawy	161 833,00	163 300,41
Wartość zapasów, razem	8 245 795,92	6 285 032,06

Koszty związane z utworzeniem odpisów aktualizujących wartość zapasów zostały ujęte w rachunku zysków i strat w ciężar pozostałej działalności operacyjnej.

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-12-2009	31-12-2008
a) półprodukty i produkty w toku	581 021 366,81	848 824 987,01
b) produkty gotowe	304 459 354,89	106 868 712,92
c) zaliczki na dostawy	4 302 012,76	7 651 377,33
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	305 273,04	305 273,04
Wartość kontraktów budowlanych razem	890 088 007,50	963 650 350,30

Kontrakty budowlane – aktywa stanowią m.in. kwoty nakładów poniesionych na realizowane projekty, wartość gotowych lokali, które nie zostały przekazane klientom.

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-12-2009	31-12-2008
a) rozliczenia międzyokresowe	297 585 007,82	425 249 213,66
Wartość kontraktów budowlanych razem	297 585 007,82	425 249 213,66

Rozliczenia międzyokresowe	31-12-2009	31-12-2008
- zaliczki na lokale	293 888 024,06	422 780 552,27
- rezerwa na roboty	2 733 481,36	1 546 142,60
- inne	963 502,40	922 518,79
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	297 585 007,82	425 249 213,66

Kontrakty budowlane – pasywa stanowią min. kwoty:
 zaliczek wpłaconych przez kontrahentów w związku z realizowanymi pracami,

Spółka w związku z prowadzoną działalnością zaciąga kredyty, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2009 roku Spółka ustanowiła zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych o wartości 716,5 mln i prezentowanych w środkach trwałych o wartości 40,7 mln. Dodatkowo spółka ustanowiła zabezpieczenie na nieruchomościach obcych o wartości 10,0 mln. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę przyznanego kredytu (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółki. Na dzień 31 grudnia 2009 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 278,5 mln.

Nota 7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2009	31-12-2008
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	20 000 743,85	27 150 921,69
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	28 754 830,11	20 973 819,67
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	6 064 226,92	24 453 733,79
d) inne	2 962 182,22	342 193,43
Wartość należności, razem	57 781 983,10	72 920 668,58

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Odpisy aktualizujące wartość należności zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Spółki w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących rozpoznawane są w rachunku zysków i strat w pozostałej działalności operacyjnej.

Nota 8. Krótkoterminowe aktywa finansowe

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2009	31-12-2008
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	63 467 481,88	20 841 763,00
c) inne papiery wartościowe	107 604,18	0,00
d) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość krótkoterminowych aktywów finansowych	63 575 086,06	20 841 763,00

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2008	31-12-2008
a) w jednostkach zależnych	55 470 531,46	18 110 219,20
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	55 470 531,46	18 110 219,20
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	8 104 554,60	2 731 543,80
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	107 604,18	0,00
- udzielone pożyczki	7 996 950,42	2 731 543,80
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Wartość krótkoterminowych aktywów finansowych, razem	63 575 086,06	20 841 763,00

ZMIANA STANU KRÓTKOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH	31-12-2009	31-12-2008
a) stan na początek okresu	20 841 763,00	84 598 389,16
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	60 000 000,00
- udzielone pożyczki	20 841 763,00	24 598 389,16
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) zwiększenia (z tytułu)	44 366 457,51	11 623 128,13
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	107 604,17	0,00
- udzielone pożyczki	44 258 853,34	11 623 128,13
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	1 633 134,46	75 379 754,29
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	60 000 000,00
- udzielone pożyczki	1 633 134,46	15 379 754,29
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
d) stan na koniec okresu	63 575 086,05	20 841 763,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	107 604,17	0,00
- udzielone pożyczki	63 467 481,88	20 841 763,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

Nota 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31-12-2009	31-12-2008
a) środki pieniężne w kasie i banku	17 131 859,30	11 124 231,86
b) inne środki pieniężne	399 980,57	12 197 939,20
c) inne aktywa pieniężne	52 845,61	47 285,60
Wartość środków pieniężnych, razem	17 584 685,48	23 369 456,66

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Nota 10. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31-12-2009	31-12-2008
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 501 828,65	12 937 445,81
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	11 501 828,65	12 937 445,81

W pozycji pozostałe rozliczenia międzyokresowe Spółka wykazuje min. poniesione koszty związane z przychodami przyszłych okresów. Główną pozycję rozliczeń międzyokresowych stanowią koszty prowizji otrzymywanych przez handlowców za sprzedaż mieszkań. Prowizje te przypisane są do konkretnych jednostek/lokali sprzedawanych przez Spółkę i podlegają aktywowaniu do momentu przekazania lokalu nabywcy.

Rozliczenia międzyokresowe	31-12-2009	31-12-2008
- ubezpieczenia majątkowe	230 507,83	415 381,00
- odsetki	542 107,33	1 628 819,21
- koszty prowizji	9 884 791,87	8 837 445,86
- inne	844 421,62	2 055 799,74
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	11 501 828,65	12 937 445,81

Nota 11. Kapitał podstawowy i kapitały pozostałe

Serial/ emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/ emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	na okaziciela		-	51 250 000	10 250 000	majątek przekształconej Spółki TBM Batory Sp. z o.o. / gotówka	28.02.2007	
B	na okaziciela	-	-	3 448 280	689 656	gotówka	27.06.2007	01.01.2008
Liczba akcji razem				54 698 280				
Kapitał zakładowy razem					10 939 656			
Wartość nominalna jednej akcji = 0,20 zł								

Na dzień 31 grudnia 2009 roku struktura kapitału podstawowego kształtowała się następująco:

Podmiot	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	15.413.713	28,18 %	15.413.713	28,18 %
EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu	24.448.300	44,70 %	24.448.300	44,70 %
Spółka	625.000	1,14 %	625.000	1,14 %
Inni	14.211.267	25,98 %	14.211.267	25,98 %

Informacje o akcjonariuszach spółki na dzień sporządzenia sprawozdania

Podmiot	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	15.413.713	28,18 %	15.413.713	28,18 %
EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu	20.568.300	37,60 %	20.568.300	37,60 %
Spółka	625.000	1,14 %	625.000	1,14 %
Inni	18.091.267	33,07 %	18.091.267	33,07 %

W związku z podjętą w dniu 19 czerwca 2008 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie uchwałą nr 26 upoważniającą Zarząd do przeprowadzenia skupu akcji własnych w celu ich umorzenia, Spółka zawarła w dniu 9 lipca 2008 r. 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 przedmiotowego przedsiębiorstwa Spółka prowadziła skup akcji własnych w celu ich umorzenia na zasadach określonych w Rozporządzeniu i Uchwale nr 26 ZWZ. Na dzień 31 grudnia 2009 r. Spółka zakończyła skup akcji. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółki Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy nie podjęło uchwały o umorzeniu skupionych akcji własnych i obniżeniu wartości kapitału akcyjnego.

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

POZOSTAŁE KAPITAŁY	31-12-2009	31-12-2008
a) kapitał zapasowy	580 770 474,91	478 511 684,07
b) pozostałe kapitały rezerwowe	5 731 587,19	5 731 587,19
Wartość pozostałych kapitałów, razem	586 502 062,10	484 243 271,26

Kapitał zapasowy w Spółce pochodzi z wypracowanego zysku w latach poprzednich oraz z nadwyżki wartości emisyjnej nad wartością nominalną wydanych akcji.

Nota 12. Kredyty i pożyczki

W roku obrotowym 2009 oraz od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego żadna z dotychczas zawartych umów kredytowych nie została wypowiedziana przez bank.

KREDYTY I POŻYCZKI	31-12-2009	31-12-2008
a) kredyty	278 575 361,73	329 209 868,28
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>10 567 867,05</i>	<i>64 696 438,04</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>268 007 494,68</i>	<i>264 513 430,24</i>
b) pożyczki	38 621,13	268 959,53
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>38 621,13</i>	<i>268 959,53</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	278 613 982,86	329 478 827,81
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	10 567 867,05	64 696 438,04
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	268 046 115,81	264 782 389,77

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2009	31-12-2008
Do 1 roku	268 007 494,68	264 513 430,24
Powyżej 1 roku do 2 lat	8 866 376,00	64 180 438,04
Powyżej 2 lat do 5 lat	1 701 491,05	516 000,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem kredyty, w tym:	278 575 361,73	329 209 868,28
- długoterminowe	10 567 867,05	64 696 438,04
- krótkoterminowe	268 007 494,68	264 513 430,24

Nota 13. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROCZONY	31-12-2009		
	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Wartość netto
Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	2 579 310,13	-2 579 310,13
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
Pozostałe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Zapasy i kontrakty budowlane	0,00	6 661 381,56	-6 661 381,56
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	0,00	0,00	0,00
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,00	0,00	0,00
Kredyty i pożyczki	401 117,08	0,00	401 117,08
Rezerwy	5 876 629,28	0,00	5 876 629,28
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	176 262,24	0,00	176 262,24
Pozostałe zobowiązania finansowe	0,00	1 292 019,84	-1 292 019,84
Pozostałe	1 921 427,63	894 576,21	1 026 851,42
Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	8 375 436,23	11 427 287,73	-3 051 851,51

J. W. Construction Holding S.A.
 Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Nota 14. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31-12-2009	31-12-2008
a) część krótkoterminowa, w tym:	18 426 819,97	18 963 434,38
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	9 004 159,24	7 231 711,75
- <i>odsetki naliczone</i>	3 020 296,78	1 352 279,97
- <i>depozyty czynszowe</i>	628 149,19	977 278,11
- <i>inne</i>	5 355 713,27	4 902 153,67
- pozostałe rezerwy, w tym:	9 422 660,73	11 731 722,63
- <i>rezerwa na przyszłe zobowiązania</i>	1 000 000,00	1 000 000,00
- <i>rezerwy na naprawy gwarancyjne</i>	7 480 296,00	9 766 400,12
- <i>rezerwy pozostałe</i>	942 364,73	965 322,51
a) część długoterminowa, w tym:	1 764 547,31	2 224 864,00
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	1 764 547,31	2 224 864,00
- <i>rozliczenie w czasie nadwyżki przychodów ze sprzedaży nad wartością bilansowa/leasing zwrotny</i>	1 764 547,31	2 224 864,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	20 191 367,28	21 188 298,38

Nota 15. Inne zobowiązania długoterminowe

Pozycję innych zobowiązań finansowych stanowiły, m.in. zobowiązania z tytułu zawartych umów leasingu.

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31-12-2009	31-12-2008
a) zobowiązania z tytułu leasingów	49 835 850,77	62 092 928,08
b) zobowiązania z tytułu kaucji	5 374 587,00	5 568 710,85
c) inne zobowiązania długoterminowe	4 032 323,33	0,00
d) zobowiązania wekslowe-jednostki powiązane	3 671 856,47	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	62 914 617,57	67 661 638,93

Nota 16. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2009	31-12-2008
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	19 754 317,04	26 493 025,16
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	92 778 263,29	93 875 314,71
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	10 104 302,86	3 979 808,92
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 101 896,30	1 185 407,82
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	52 934,71
f) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	20 233 292,67	19 029 906,11
f) zobowiązania z tytułu weksli-jednostki powiązane	17 723 079,45	11 455 637,35
f) inne	10 030 071,83	3 932 117,34
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	171 725 223,44	160 004 152,12

INNE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2009	31-12-2008
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	71 000 000,00
b) zobowiązania z tytułu weksli	118 656 599,02	39 081 930,21
c) zobowiązania z tytułu leasingów	11 432 901,00	0,00
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	9 640 293,74
Wartość innych zobowiązań, razem	130 089 500,02	119 722 223,95

J. W. Construction Holding S.A.
 Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Nota 17. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
Przychody ze sprzedaży produktów	501 699 116,54	340 440 704,03
Przychody ze sprzedaży usług	38 135 270,61	23 543 015,98
Przychody ze sprzedaży towarów	8 213 849,14	20 154 335,76
Wartość przychodów, razem	548 048 236,29	384 138 055,77

	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
Przychody ze sprzedaży, z czego:	548 048 236,29	384 138 055,77
-ze sprzedaży produktów	501 699 116,54	340 440 704,03
-ze sprzedaży usług	38 135 270,61	23 543 015,98
-ze sprzedaży towarów	8 213 849,14	20 154 335,76

	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	539 834 387,15	363 983 720,01
-działalność deweloperska	520 736 891,30	339 308 625,85
-działalność hotelarska	15 499 936,35	21 031 433,79
-zarządzanie nieruchomościami	3 597 559,50	3 643 660,37

	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali wg segmentów geograficznych	501 699 116,54	340 440 704,03
-Warszawa i okolice	429 393 481,50	292 453 253,41
-Gdynia	37 004 672,02	19 691 590,54
- Łódź	31 508 850,86	27 208 949,65
- Katowice	3 792 112,16	1 086 910,43

	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych	15 499 936,35	21 031 433,79
-Warszawa i okolice	5 632 496,60	7 776 266,45
- Tarnowo	4 486 666,08	5 472 444,63
- Stryków	3 918 624,83	4 557 297,43
- Cieszyn	1 194 014,65	1 172 742,98
- Święta Lipka	144 101,72	1 017 868,72
- Krynica Górská	124 032,47	1 034 813,58

J. W. Construction Holding S.A.
 Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Nota 18. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
Koszty ze sprzedaży produktów	366 456 606,45	250 597 466,52
Koszty ze sprzedaży usług	32 052 035,76	30 086 645,64
Koszty ze sprzedaży towarów	8 959 250,06	21 199 388,73
Koszt własny sprzedaży, razem	407 467 892,27	301 883 500,89

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
Koszty sprzedaży	19 513 690,53	23 819 681,55
Koszty zarządu	13 508 342,43	18 439 095,86
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	33 022 032,96	42 258 777,41

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
Amortyzacja	7 760 109,74	9 712 410,55
Zużycie materiałów i energii	15 842 963,20	55 841 925,93
Usługi obce	279 933 530,36	426 116 561,91
Podatki i opłaty	5 597 683,81	7 686 399,09
Wynagrodzenia	18 005 753,74	32 884 416,53
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 071 684,86	5 895 230,97
Pozostałe koszty rodzajowe	14 473 676,73	18 721 059,01
Koszty wg rodzaju, razem	344 685 402,44	556 858 003,99

Nota 19. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	6 753 714,25
b) inne przychody operacyjne	3 928 670,31	3 483 810,56
Wartość przychodów operacyjnych, razem	3 928 670,31	10 237 524,81

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2009 do 30-06-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	6 753 714,25
b) opłaty manipulacyjne	2 482 014,59	1 012 199,39
c) inne	1 446 655,72	2 471 611,17
Wartość kosztów operacyjnych, razem	3 928 670,31	10 237 524,81

Nota 20. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 401 615,67	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-1 708 292,51	12 133 089,62
c) inne koszty operacyjne	1 144 193,54	6 146 979,23
Wartość kosztów operacyjnych, razem	2 545 809,21	18 280 068,85

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 401 615,67	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-1 708 292,51	12 133 089,62
c) rezerwy	0,00	775 251,37
d) kary i odszkodowania	615 914,55	416 299,65
e) odstępne	968 469,67	733 072,12
f) koszty postępowania sądowego	219 437,34	172 043,10
g) inne	1 048 664,49	4 050 312,99
Wartość kosztów operacyjnych, razem	2 545 809,21	18 280 068,85

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Nota 21. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
a) dywidendy	990 000,00	990 000,00
b) odsetki	4 305 113,23	6 648 830,19
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
d) inne	1 062 656,26	9 345 926,55
Wartość przychodów finansowych, razem	6 357 769,49	16 984 756,74

Przychody finansowe	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
a) dywidendy	990 000,00	990 000,00
b) odsetki od klientów	1 048 164,66	344 065,11
c) odsetki od pożyczek	2 328 483,45	3 538 003,33
d) odsetki od lokat	51 763,10	561 690,02
e) odsetki od weksli	7 562,50	0,00
f) odsetki pozostałe	869 055,11	2 205 024,50
g) różnice kursowe	0,00	9 330 188,45
h) aktualizacji wartość inwestycji	0,00	0,00
i) inne	1 062 740,67	15 785,33
Razem	6 357 769,49	16 984 756,74

Nota 22. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
a) odsetki	24 052 391,39	23 633 574,57
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
c) inne	1 177 218,01	1 463 188,48
Wartość kosztów finansowych, razem	25 229 609,40	25 096 763,05

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
a) odsetki, prowizje kredyty	9 380 475,72	3 846 728,72
b) odsetki -leasingi	4 308 783,97	5 815 031,91
c) odsetki- pożyczki	1 203 386,56	1 221 300,67
d) odsetki- weksle	7 262 903,08	1 030 139,71
e) odsetki- emisja obligacji	1 288 477,29	11 128 100,62
f) odsetki pozostałe	597 943,07	591 634,37
g) różnice kursowe	1 080 587,41	447 165,87
h) inne	107 052,30	1 016 661,18
Wartość kosztów finansowych, razem	25 229 609,40	25 096 763,05

Nota 23. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
a) podatek dochodowy	11 638 936,00	992 577,00
b) podatek dochodowy odroczony	1 288 374,69	5 854 525,19
Wartość podatku dochodowego, razem	12 927 310,69	6 847 102,19

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

5. NOTY OBJAŚNIAJĄCE POZOSTAŁE

Nota 24. Zatrudnienie

Grupa zawodowa	31-12-2009	31-12-2008
Zarząd	1	2
Dyrekcja	24	29
Administracja	200	199
Inni pracownicy	100	131
Razem	325	361

Umowy	31-12-2009	31-12-2008
Umowa o pracę	325	361
Umowy zlecenie	90	109
Umowy o dzieło	8	12
RAZEM	423	482

Nota 25. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Podane kwoty dotyczą wynagrodzenia za pełnienie funkcji Członka Zarządu i Członka Zarządu Rady Nadzorczej w Spółce. Nie obejmują natomiast wynagrodzeń pobieranych z tytułu innych form zatrudnienia (również w innych Spółkach Grupy). Dane na temat wynagrodzeń z innych tytułów podane zostały w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym.

Wynagrodzenia	31-12-2009	31-12-2008
Zarząd Spółki	365 967,39	897 655,90
Rada Nadzorcza	96 000,00	96 492,74
Wynagrodzenia, razem	461 967,39	994 148,64

J.W. Construction Holding S.A.	2009	2008
Zarząd		
Barbara Czyż	78 000,00	78 000,00
Grażyna Szafarowska	15 000,00	123 000,00
Bożena Malinowska	0,00	83 000,00
Wojciech Rajchert	6 000,00	104 000,00
Jerzy Zdrzałka	0,00	228 655,90
Irmina Łopuszyńska	137 739,13	280 000,00
Wójcik Robert	0,00	0,00
Rada Nadzorcza		
Józef Wojciechowski	0,00	0,00
Pietraszkiewicz Henryk	24 000,00	24 000,00
Obłękowski Jacek	24 000,00	24 000,00
Kobyliński Roman	24 000,00	24 000,00
Oleksy Józef	24 000,00	4 695,65
Rocki Marek	0,00	12 000,00

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Nota 26. Pozycje pozabilansowe

ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE	31-12-2009	31-12-2008
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - kredyty	757 270 992,00	823 628 032,00
Kwota na zabezpieczenia na nieruchomościach jednostek obcych - kredyty	10 000 000,00	10 000 000,00
weksle in blanco	451 533 129,00	485 303 950,62
tytuły egzekucyjne	568 794 416,00	0,00
pozostałe	139 026,00	0,00
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000,00	22 400 000,00
Poręczenia na rzecz JWCH Budownictwo Drogowe Sp. zo.o.	700 000,00	1 300 000,00
Poręczenia na rzecz JW. Construction S.A.	2 000 000,00	2 224 937,16
Poręczenia na rzecz ZPM Metalcon Sp. z o.o.	1 600 000,00	800 000,00
Poręczenia na rzecz JWCH Produkcja Budowlana sp. z o.o.	300 000,00	1 850 370,20

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

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

W powyższej tabeli zaprezentowano wszystkie zabezpieczenia wynikające z zawartych umów kredytowych stanowiących zabezpieczenie spłaty zobowiązań. Z uwagi na fakt, że w ramach poszczególnych umów kredytowych ustanowiono kilka zabezpieczeń nie dokonano podsumowania wartości zabezpieczeń. Na dzień 31 grudnia 2009 roku wystąpiły ubezpieczeniowe gwarancje usunięcia wad i usterek udzielone przez banki oraz instytucje ubezpieczeniowe, których beneficjentem jest Spółka. Ponadto zostały wystawione na rzecz J.W. Construction Holding S.A. weksle in blanco jako zabezpieczenie uprawnień spółki wynikających z udzielonych przez kontrahentów gwarancji, które JWCH S.A. ma prawo wypełnić w każdym czasie na sumę odpowiadającą kosztom usunięcia wad i usterek. Łączna wartość gwarancji wyniosła na dzień 31 grudnia 2009 roku 19,7 mln.

Nota 27. Transakcje z jednostkami powiązanimi-salda

Wszystkie transakcje zawarte w 2009 r. przez Spółkę lub jednostkę zależną z podmiotami powiązanimi, oparte były na warunkach rynkowych.

L.p.	Salda JWCH ze spółkami z grupy NAZWA SPÓŁKI	Należności od jednostek powiązanych		Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	
		31-12-2009	31-12-2008	31-12-2009	31-12-2008
1.	TBS Marki Sp. z o.o.	0,00	0,00	22 423 424,90	19 304 785,00
2.	JW. Construction International Sp. z o.o.	14 161 890,46	7 806 330,77	0,00	0,00
3.	Business Financial Construction Sp. z o.o.	0,00	0,00	2 251 427,98	2 647 292,19
4.	Project 55 Sp. z o.o.	0,00	6 251 953,71	8 843 603,19	9 624 633,40
5.	Interlokum Sp. z o.o.	285 000,00	4 124 054,95	6 287 625,41	3 831 814,57
6.	Lokum Sp. z o.o.	19 168,89	4 206 852,88	0,00	0,00
7.	Deweloper Sp. z o.o.	0,00	0,00	21 620,56	75 293,26
8.	JW. Projekt Sp. z o.o.	2 136 498,95	1 008 569,79	17 269,11	1 348 796,99
9.	TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	9 639,18	8 447,34	0,00	1 000,00
10.	Construction Invest Sp. z o.o.	3 770 743,23	3 433 912,12	0,00	0,00
11.	JW. Construction SA	2 050 387,83	1 387 055,05	103 213 488,88	95 891 250,88
12.	J.W. Bułgaria Sp. zo.o.	30 514 275,75	35 153 265,81	0,00	0,00
13.	Porta Transport Sp. z o.o.w likwidacji	21 829,01	22 782,22	0,00	0,00
14.	Yakor House Sp.z o.o.	7 352 340,43	6 888 497,03	0,00	0,00
15.	JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.	7 392 537,18	4 533 769,73	0,00	26 356,63
16.	JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	2 332 175,13	887 472,26	0,00	0,00
17.	SASPOL INFRASTRUKTURE Sp.z.o.o.	40 000,00	0,00	0,00	0,00

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

6. DODATKOWE INFORMACJE

Nota 28. Zdarzenia, które wystąpiły w roku obrotowym

W okresie objętym sprawozdaniem miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

Zmiany w Zarządzie Spółki

W dniu 9 lipca 2009 roku Rada Nadzorcza Spółki odwołała z Zarządu:

Panią Irminę Łopuszyńską

Panią Bożenę Malinowską

W dniu 9 lipca roku Rada Nadzorcza Spółki powołała do Zarządu:

Pana Piotra Ciszewskiego

Pana Tomasza Panabażysa.

Zmiany w Radzie Nadzorczej

Z dniem 31 grudnia 2009 r. Akcjonariusz posiadający ponad 50 % akcji Spółki skorzystał z przysługującego Mu uprawnienia osobistego i odwołał z Rady Nadzorczej Spółki Pana Romana Kobylńskiego.

Walne Zgromadzenia

W dniu 24 czerwca 2009 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, które zatwierdziło Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2008, Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2008, Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej Spółki za rok obrotowy 2008, Skonsolidowane sprawozdanie Zarządu z działalności grupy kapitałowej za rok obrotowy 2008 oraz przeznaczyło cały zysk Spółki wypracowany w roku 2008 na kapitał zapasowy.

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

W okresie sprawozdawczym Spółka zawarła następującą umowę kredytową :

- W dniu 31 marca 2009 r umowę z Bankiem PKO BP S.A o kredyt obrotowy w wysokości 17.300.000 zł z terminem spłaty na dzień 31 sierpnia 2010 r.

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

- w dniu 9 stycznia 2009 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt inwestycyjny zawartej z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. przeznaczony na finansowanie realizacji inwestycji „Bursztynowe Osiedle” przy ul. Korkowej w Warszawie. Na mocy aneksu podwyższono wartość kredytu z 16 000 000 zł do kwoty 50 000 000 zł oraz przesunięto ostateczny termin spłaty kredytu do dnia 31 grudnia 2010 r.
- w dniu 4 lutego 2009 r. Spółka zawarła Aneks nr 12 do umowy o kredyt obrotowy z Invest Bankiem S.A. Na mocy aneksu w dniu 25 lutego 2009 r., zostało spłacone częściowe zadłużenie – 7 500 000 zł., a dla pozostałej części zadłużenia - 7 500 000 zł., przesunięto termin spłaty na dzień 25 stycznia 2010 r.
- w dniu 29 maja 2009 r. Spółka zawarła z Bankiem Millennium S.A Aneks do umowy o kredyt na zakup gruntu w Ożarowie. Na mocy aneksu przesunięto całkowitą spłatę kredytu do dnia 30 listopada 2010 r.
- w dniu 24 czerwca 2009 r. Spółka zawarła z Bankiem Millennium S.A. Aneks do umowy o kredyt krótkoterminowy w rachunku bieżącym, na mocy którego przedłużono kredyt do dnia 24 grudnia 2009 r.
- w dniu 25 września 2009 r., zawarto Aneks do umowy o kredyt obrotowy odnawialny zawartej z PKO BP S.A. przeznaczony na finansowanie realizacji inwestycji „Lewandów II”, na mocy aneksu podwyższono wysokość kredytu z kwoty 45 000 000 zł do kwoty 67 000 000,00 zł, oraz przesunięto okres spłaty do dnia 31 grudnia 2010 r.
- w dniu 25 września 2009 r. zawarto Aneks do umowy o kredyt obrotowy odnawialny zawartej z PKO BP S.A. przeznaczony na finansowanie realizacji inwestycji „Lewandów I”, na mocy aneksu zmieniono wysokość kredytu z kwoty 43 000 000 zł do kwoty 29 500 000 zł., oraz przesunięto okres spłaty do dnia 31 grudnia 2010r.
- w dniu 12 listopada 2009r. zawarto Aneks do umowy o kredyt obrotowy odnawialny zawartej z BOŚ S.A. przeznaczony na finansowanie realizacji inwestycji „Górczewska Park”; na mocy aneksu przesunięto okres spłaty do dnia 31.10.2010 r.

W okresie sprawozdawczym Spółka dokonała całkowitej spłaty następujących kredytów w łącznej wysokości 122 mln zł, odpowiednio jak niżej :

- w BZ WBK S.A. w wysokości 2,8, mln zł , który był przeznaczony na realizację inwestycji „Hotelu w Świętej Lipce”,
- W Invest Banku S.A. w wysokości 4,5 mln zł, który był przeznaczony na realizację inwestycji „Katowice”,
- w Banku Millennium S.A. wysokości 53,3 mln zł , który był przeznaczony na realizację inwestycji „Osiedle Lazurów” ,

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

- w BOS BANK S.A. w wysokości 26 mln zł., który był przeznaczony na realizację inwestycji „Rezydencja Quatro” .,
- w BRE BANK S.A. kredytu obrotowego w wysokości 22,4 mln zł ;
- w Invest Bank S.A. w wysokości 13,0 mln zł, który był przeznaczony na realizację inwestycji „Osada Wiślana” .

J.W. Construction Holding S.A w roku 2009 nadal umacniało pozycję lidera wśród deweloperów zarówno w Warszawie jak i w całym kraju dzięki realizacji wszystkich rozpoczętych dotychczas inwestycji zgodnie z przyjętymi harmonogramami robót. W roku 2009 r. realizowano jednocześnie 11 inwestycji obejmujących ponad 251 000 m² PUM z łączną liczbą 5 197 lokali .

Poniżej przedstawiono zestawienie prezentujące realizowane inwestycje w roku 2009 r.

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

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

- „Osiedle Lazurowa” w Warszawie - całość inwestycji obejmująca 669 lokali;
- „Osada Wiślana” (etap I, II, III) w Warszawie;
- „Górczewska Park” w Warszawie;
- „Pyry II” w Warszawie;
- „ Osiedle Victoria Park”, Rosja – Kołomna.

W roku 2009 r. Spółka realizowała bardzo szeroki front robót, nie wstrzymując żadnej inwestycji. Kilka projektów zostało już ukończonych, a przy realizacji następnych nadal trwają intensywne prace budowlane. Ponadto w 2009 roku rozpoczęto realizację pierwszego projektu biurowego zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Badyłarskiej o powierzchni 4 760 m². Spółka ma w planach uruchomienie kolejnych projektów biurowych – następny w Warszawie oraz projekt w Szczecinie. Dodatkowo również pod projekt biurowy został nabyty (podpisana umowa przedwstępna) grunt we Wrocławiu

Nabycie gruntu

- W dniu 23 lutego 2009 r. Spółka nabyła nieruchomość położoną w Warszawie w dzielnicy Białołęka o powierzchni 8504 m².
- W dniu 5 czerwca 2009 r. Spółka nabyła nieruchomość położoną w Warszawie w dzielnicy Mokotów o powierzchni 15.763 m².
- W dniu 21 grudnia 2009 r. Spółka podpisała umowę przedwstępną sprzedaży na zakup nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich o łącznej powierzchni 4 952 m².

Zawarcie znaczącej umowy na realizację inwestycji

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

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Nota 29. Zdarzenia, które wystąpiły po dacie bilansowej

Zmiany w Zarządzie Spółki

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

Zmiany w Radzie Nadzorczej

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

Zawarcie znaczącej umowy na realizację inwestycji

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

Umowy kredytowe

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

Nota 30. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje sprawozdania finansowego (również przeliczone na EURO) w tys.

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

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

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

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2008 r.-31.12.2008 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,5322 zł/EURO.

Pozycja bilansu Emitenta	31-12-2009		31-12-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 366 315	332 582	1 457 140	349 233
Aktywa trwałe	317 537	77 293	357 135	85 595
Aktywa obrotowe	1 048 777	255 289	1 100 005	263 638
Pasywa razem	1 366 315	332 582	1 457 140	349 233
Kapitał własny	393 394	95 758	321 253	76 995
Zobowiązania długoterminowe	87 048	21 189	147 165	35 271
Zobowiązania krótkoterminowe	885 873	215 635	988 721	236 967

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2009 do 31-12-2009		od 01-01-2008 do 31-12-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	548 048	126 261	384 138	108 753
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	407 468	93 873	301 884	85 466
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	140 580	32 387	82 255	23 287
Koszty sprzedaży	19 514	4 496	23 820	6 744
Koszty ogólnego zarządu	13 508	3 112	18 439	5 220
Zysk (strata) ze sprzedaży	107 558	24 779	39 996	11 323
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	108 941	25 098	31 953	9 046
Zysk (strata) brutto	90 069	20 750	23 841	6 750
Podatek dochodowy	12 927	2 978	6 847	1 938
Zysk (strata) netto	77 142	17 772	16 994	4 811

Nota 31. Istotne sprawy sądowe

W 2009 roku przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności J.W. Construction Holding SA lub jednostek zależnych, których łączna wartość stanowiłaby odpowiednio co najmniej 10% kapitału własnego Spółki.

Nota 32. Instrumenty finansowe i rachunkowość zabezpieczeń

W roku 2009 Spółka nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń oraz nie posiadała wbudowanych instrumentów pochodnych.

Nota 33. Propozycja podziału zysku

Zarząd Spółki złoży propozycję przeznaczenia zysku wypracowanego za 2009 rok na podwyższenie kapitału zapasowego.

Nota 34. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki

Na dzień 1 stycznia 2009 roku skład Zarządu Spółki był następujący:

- Pan Robert Wójcik Vice Prezes Zarządu
- Pani Barbara Czyż Vice Prezes Zarządu
- Pani Grażyna Maria Szafarowska Członek Zarządu
- Pani Irmina Łopuszyńska Członek Zarządu
- Pani Bożena Malinowska Członek Zarządu
- Pan Wojciech Rajchert Członek Zarządu

W bieżącym okresie miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki

- w dniu 9 lipca 2009 roku z Zarządu zostały odwołane Pani Bożena Malinowska i Pani Irmina Łopuszyńska
- w dniu 9 lipca 2009 roku w skład Zarządu zostali powołani Pan Piotr Ciszewski i Pan Tomasz Panabażys

Skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2009 roku przedstawiał się następująco:

- Pani Barbara Czyż Vice Prezes Zarządu
- Pan Robert Wójcik Vice Prezes Zarządu
- Pani Grażyna Maria Szafarowska Członek Zarządu
- Pan Piotr Ciszewski Członek Zarządu
- Pan Tomasz Panabażys Członek Zarządu
- Pan Wojciech Rajchert Członek Zarządu

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Od dnia bilansowego do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego wystąpiły poniższe zmiany w składzie Zarządu Spółki :

- w dniu 25 stycznia 2010 roku w skład Zarządu został powołany Pan Marek Samarcew jako Członek Zarządu.

Rada Nadzorcza

Na dzień 1 stycznia 2009 roku w skład Rady Nadzorczej wchodził:

- Pan Józef Kazimierz Wojciechowski Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Henryk Pietraszkiewicz Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Jacek Obłękowski Członek Rady Nadzorczej
- Pan Roman Kobyliński Członek Rady Nadzorczej
- Pan Józef Oleksy Członek Rady Nadzorczej

W bieżącym roku obrotowym miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej dokonane przez akcjonariusza korzystającego z uprawnień osobistych:

- z dniem 31 grudnia został odwołany z Rady Nadzorczej Pan Roman Kobyliński.


Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2009 roku przedstawiał się następująco:

- Pan Józef Kazimierz Wojciechowski Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Henryk Pietraszkiewicz Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Jacek Obłękowski Członek Rady Nadzorczej
- Pan Józef Oleksy Członek Rady Nadzorczej

W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego w skład Rady Nadzorczej Spółki został powołany w dniu 25 stycznia 2010 roku, na mocy uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi Pan Marek Maruszyński.

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

Irina Łopuszyńska Główny Księgowy	Podpis CŁOWNY KSIĘGOWY  Irina Łopuszyńska
--------------------------------------	---

Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 16 marca 2010 roku