

**Skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony
dnia 31 marca 2010 roku**

Sporządzone zgodnie z międzynarodowymi
standardami sprawozdawczości finansowej



A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

B. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
3. Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

C. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

D. DODATKOWE INFORMACJE

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

19. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału
20. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne lub geograficzne w zależności od tego, który podział jest podziałem podstawowym

E. SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA

1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej
2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów
3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

F. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA

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

A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

Spółka **J.W. Construction Holding S.A.** ("JWCH") z siedzibą w Ząbkach, przy ul. 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 także realizacja produkcji budowlanej projektowej i pomocniczej, obrót nieruchomościami, sprzedaż kruszyw oraz usługi hotelarskie.

Czas trwania Jednostki Dominującej na dzień 31 marca 2010 roku jest nieograniczony. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

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

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy i objętych konsolidacją na dzień 31 marca 2010 roku prezentuje poniższa tabela:

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

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy jest:

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

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

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

Sporządzanie sprawozdania skonsolidowanego

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za lata 2009-2010 zostały sporządzone na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. i zestawione w taki sposób, aby Grupa stanowiła jedną jednostkę. Skonsolidowane sprawozdania finansowe obejmują sprawozdania finansowe jednostki dominującej J.W. Construction Holding S.A. i sprawozdania finansowe kontrolowanych przez jednostkę dominującą spółek zależnych.

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

W 2009 roku:

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

W 2010 roku:

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

Podstawę prawną zastosowanego wyłączenia spółek ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego były założenia koncepcyjne Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej w zakresie ograniczeń przydatności i wiarygodności informacji. Zgodnie z tymi założeniami korzyści uzyskiwane dzięki pozyskanym informacjom powinny przewyższać koszty ich dostarczenia. Stwierdzono, iż koszt pozyskania informacji na temat spółek podporządkowanych nieobjętych konsolidacją, a także koszt uwzględnienia ich w konsolidacji przewyższają korzyści osiągnięte z tego tytułu. Ponadto przy dokonaniu wyłączenia spółek podporządkowanych z obowiązku objęcia konsolidacją kierowano się faktem, że nie są one istotne dla rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy Kapitałowej.

Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

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

Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF

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

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

Ważne oszacowania i założenia.

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

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

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

Zmiany MSSF

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

MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”.

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

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

MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”

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

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

KIMSF 15 Umowy na budowę nieruchomości

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

W dniu 3 lipca 2008 roku została opublikowana przygotowana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Sprawozdań Finansowych (KIMSF) interpretacja (IFRIC-15) dotycząca momentu rozpoznawania przychodów w przypadku sprzedaży nieruchomości, która ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się po dniu 1 stycznia 2009 roku lub później. Interpretacja(IFRIC 15) zmieniła ujęcie przychodów ze sprzedaży

nieruchomości. Dotychczas przychody ze sprzedaży nieruchomości w Grupie ujmowane były wg MSR 11 "Umowy o usługę budowlaną", przed przeniesieniem ich własności na nabywającego. Od 1 stycznia 2009 roku zgodnie z tą interpretacją, przychody ze sprzedaży oraz koszty sprzedaży są rozpoznawalne dopiero w momencie przekazania nieruchomości (mieszkań, lokali użytkowych) kupującemu zgodnie z umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego, wg MSR 18 " Przychody". Zmiana w sposób retrospektywny spowoduje późniejsze ujmowanie przychodów i kosztów na danym projekcie deweloperskim nie powoduje jednak zmniejszenia jego zyskowności.

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

Polityka rachunkowości

Wartości niematerialne i prawne

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

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

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Leasing

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

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

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

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

Zapasy

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

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

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

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Należności krótkoterminowe i długoterminowe

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

Kaucje gwarancyjne

Kaucje gwarancyjne, stanowiące część należności zatrzymywane przez odbiorców usług na podstawie ustaleń umownych, jako zabezpieczenie w okresie gwarancji i rękojmi, wykazywane są w aktywach Spółki. Kaucje gwarancyjne, które stanowią zabezpieczenie roszczeń Spółki wobec podwykonawców wykazywane są w pasywach jako zobowiązania. Kaucje są wyceniane na dzień bilansowy według skorygowanej ceny nabycia przy wykorzystaniu efektywnej stopy dyskontowej.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

Rezerwy na zobowiązania

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

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

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

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

Kontrakty długoterminowe dotyczące usług deweloperskich

Podstawową działalnością Grupy Emitenta jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Cechą charakterystyczną kontraktów deweloperskich jest budowa mieszkań, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przenoszenie prawa własności na nabywcę mieszkania. Proces

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

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

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

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

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

Kontrakty długoterminowe dotyczące usług budowlanych.

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

a) Metoda zerowa

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

b) Metoda procentowa

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

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

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

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

Kredyty bankowe i pożyczki

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

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

Odroczony podatek dochodowy

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

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

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

Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży i działalność w trakcie zaniechania

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

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

Zobowiązania

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

Ze względu na cechy charakteryzujące zobowiązania można podzielić na:

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

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

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

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

Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

Przychody

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

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

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

Pozostałe przychody, koszty, zyski i straty

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

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

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

Podatki

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

B. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31-03-2010	31-12-2009
AKTYWA TRWAŁE		426 565 695,21	425 652 804,47
Wartości niematerialne	1	6 519 508,84	6 806 122,55
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	2	12 389 648,22	12 389 648,22
Rzeczowe aktywa trwałe	3	361 384 179,82	359 654 819,12
Nieruchomości inwestycyjne	4	12 417 057,08	12 401 059,31
Inne aktywa finansowe	5	4 916 339,57	4 993 980,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		14 920 234,55	15 603 170,14
Należności handlowe oraz pozostałe należności	6	14 018 727,13	13 804 005,13
Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
AKTYWA OBROTOWE		1 026 144 262,63	1 097 310 440,53
Zapasy	7	38 167 312,57	38 436 055,05
Kontrakty budowlane	8	859 695 268,90	916 170 146,18
Należności handlowe oraz pozostałe należności	9	50 922 556,48	57 331 713,05
Inne aktywa finansowe	10	42 097 868,62	43 745 024,23
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11	17 586 087,29	27 162 017,40
Rozliczenia międzyokresowe	12	17 675 168,76	14 465 484,62
Aktywa razem		1 452 709 957,84	1 522 963 245,00
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		433 838 572,80	416 207 350,50
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	-4 429 867,11
Pozostałe kapitały	14	654 325 596,77	654 297 098,77
Niepodzielony wynik finansowy		-252 071 355,35	-352 468 231,69
Zysk/ strata netto		17 602 724,30	100 396 876,34
ZOBOWIĄZANIA		1 018 871 385,04	1 106 755 894,51
Zobowiązania długoterminowe		205 839 804,07	203 706 663,84
Kredyty i pożyczki	13	115 660 908,99	113 407 529,12
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		6 750 584,55	6 666 818,16
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		373 197,28	373 197,28
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	16	12 654 454,61	12 773 133,76
Inne zobowiązania	15	70 400 658,63	70 485 985,52
Zobowiązania krótkoterminowe		813 031 580,96	903 049 230,66
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	17	83 043 053,11	111 150 535,42
Kontrakty budowlane	8	316 403 341,06	346 450 585,73
Kredyty i pożyczki	13	245 681 084,05	276 689 294,52
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	16	25 600 143,47	27 127 164,50
Inne zobowiązania	17	142 303 959,28	141 631 650,50
Pasywa razem		1 452 709 957,84	1 522 963 245,00

2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2010 do 31-03-2010	za okres 01-01-2009 do 31-03-2009
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	18	118 244 903,52	240 539 208,74
Przychody netto ze sprzedaży produktów		116 525 879,91	236 961 649,33
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		1 719 023,61	3 577 559,41
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	19	83 626 225,39	178 063 059,64
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		82 150 168,18	174 846 432,66
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1 476 057,21	3 216 626,98
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		34 618 678,12	62 476 149,10
Koszty sprzedaży		4 750 881,23	4 617 311,20
Koszty ogólnego zarządu		5 888 729,79	6 220 408,25
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży		23 979 067,11	51 638 429,65
Pozostałe przychody operacyjne	20	6 363 353,89	2 578 657,54
Pozostałe koszty operacyjne	21	1 536 953,73	3 763 532,35
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		28 805 467,26	50 453 554,84
Przychody finansowe	22	1 264 053,13	1 104 180,74
Koszty finansowe	23	8 355 334,72	6 982 321,68
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		21 714 185,67	44 575 413,90
Zysk (strata) brutto		21 714 185,67	44 575 413,90
Podatek dochodowy		4 111 461,37	9 114 306,96
Zysk (strata) netto		17 602 724,30	35 461 106,93

Inne całkowite dochody:		22 871,99	1 680 778,34
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		22 871,99	-4 362,23
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	1 685 140,57
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
Inne całkowite dochody		0,00	0,00
Całkowity dochód		17 625 596,29	37 141 885,27

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		za okres 01-01-2010 do 31-03-2010	za okres 01-01-2009 do 31-03-2009
Zyski			
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych		17 602 724,30	35 461 106,93
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)		0,32	0,65
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)		0,32	0,65

3. Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2009	10 939 656,00	-4 429 867,11	7 471 818,19	648 628 900,79	5 731 587,19	-63 389,21	-352 468 231,69	100 396 876,34	416 207 350,50
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2010	10 939 656,00	-4 429 867,11	7 471 818,19	648 628 900,79	5 731 587,19	-63 389,21	-352 468 231,69	100 396 876,34	416 207 350,50
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wyplata dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28 498,00	0,00	0,00	28 498,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28 498,00	0,00	0,00	28 498,00
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17 602 724,30	17 602 724,30
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28 498,00	0,00	17 602 724,30	17 631 222,30
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100 396 876,34	-100 396 876,34	0,00
Stan na 31 marca 2010	10 939 656,00	-4 429 867,11	7 471 818,19	648 628 900,79	5 731 587,19	-34 891,21	-252 071 355,35	17 602 724,30	433 838 572,80

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2008	10 939 656,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	533 909 791,85	5 731 587,19	-86 261,20	-317 280 325,77	82 828 228,02	321 037 867,97
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2009	10 939 656,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	533 909 791,85	5 731 587,19	-86 261,20	-317 280 325,77	82 828 228,02	321 037 867,97
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	-1 953 240,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 953 240,80
Wypłata dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22 871,99	-249 130,02	0,00	-226 258,03
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	-3 047 895,00	0,00	-3 047 894,99
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	-1 953 240,80	0,00	0,01	0,00	22 871,99	-3 297 025,02	0,00	-5 227 393,82
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100 396 876,34	100 396 876,34
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	-1 953 240,80	0,00	0,01	0,00	22 871,99	-3 297 025,02	100 396 876,34	95 169 482,52
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	114 719 108,93	0,00	0,00	-31 890 880,90	-82 828 228,02	0,00
Stan na 31 grudnia 2009	10 939 656,00	-4 429 867,11	7 471 818,19	648 628 900,78	5 731 587,19	-63 389,21	-352 468 231,69	100 396 876,34	416 207 350,49

4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	od 01-01-2010 do 31-03-2010	od 01-01-2009 do 31-03-2009
Zysk (strata) netto	17 602 724,30	35 461 106,93
Korekta o pozycję	654 431,77	12 238 208,02
Amortyzacja	3 279 758,95	3 791 202,46
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	2 172 823,50	0,00
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-1 594 270,82	0,00
Odsetki i dywidendy	1 808 230,21	2 936 345,01
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-4 088 682,33	5 527 792,81
Inne korekty	-923 427,74	-17 132,26
- pozostałe korekty,	-923 427,74	-17 132,26
Zmiana stanu kapitału obrotowego	15 214 202,99	-59 391 757,40
Zmiana stanu zapasów	268 742,48	-5 204 019,35
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	29 505 378,68	-38 833 026,14
Zmiana stanu należności	6 194 434,56	29 241 663,57
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-20 754 352,73	-44 596 375,48
	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	33 471 359,05	-11 692 442,44
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	1 594 270,82	0,00
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-4 277 665,25	-3 340 535,29
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	0,00
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	0,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	0,00
Pożyczki udzielone	0,00	0,00
Splata pożyczek	0,00	0,00
Inne nabycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Dywidendy otrzymane	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	0,00	0,00
Zbycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych:	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 683 394,43	-3 340 535,29
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	0,00	0,00
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	0,00	-1 165 100,80
Otrzymane kredyty i pożyczki	117 324 556,95	179 252 469,66
	-148 333	
Splaty kredytów i pożyczek	586,98	-138 530 129,03
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	-24 400 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-2 737 928,07	-5 208 207,94
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-6 516 936,65	-4 059 948,73
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	0,00	0,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	-100 000,00	-15 054 305,52
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-40 363 894,75	-9 165 222,36
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-9 575 930,13	-24 198 200,09
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	27 162 017,40	36 685 776,84
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	17 586 087,29	12 487 576,74

C. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
1. AKTYWA TRWAŁE
Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31-03-2010	31-12-2009
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy z konsolidacji	0,00	0,00
c) inne wartości niematerialne	6 519 508,84	6 806 122,55
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	6 519 508,84	6 806 122,55

Nota 2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Wartość firmy jednostek podporządkowanych została ustalona jako nadwyżka ceny nabycia określonej jednostki a niższą od niej wartością godziwą przejętych aktywów netto.

WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	31-03-2100	31-12-2009
a) wartość firmy-jednostki zależne	12 389 648,22	12 389 648,22
b) wartość firmy-jednostki współzależne	0,00	0,00
c) wartość firmy-jednostki stowarzyszone	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne, razem	12 389 648,22	12 389 648,22

Powyższa wartość firmy dotyczy przejęcia Spółki Project 55 Sp. z o.o.. Na dzień bilansowy dokonano testu na utratę wartości, w wyniku którego stwierdzono, że nie nastąpiła utrata wartości tej pozycji aktywów.

Nota 3. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31-03-2010	31-12-2009
a) środki trwałe, w tym:	275 689 071,23	278 832 643,75
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	45 391 516,49	45 416 381,21
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	207 961 559,71	209 377 926,24
- urządzenia techniczne i maszyny	13 686 341,93	14 688 034,15
- środki transportu	7 018 118,32	7 540 862,40
- inne środki trwałe	1 631 534,79	1 809 439,75
b) środki trwałe w budowie	85 695 108,59	80 822 175,37
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	361 384 179,82	359 654 819,12

Nota 4. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	31-03-2010	31-12-2009
a) nieruchomości inwestycyjne	12 417 057,08	12 401 059,31
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	12 417 057,08	12 401 059,31

Nota 5. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-03-2010	31-12-2009
a) udziały lub akcje	4 605 996,60	4 605 996,60
b) udzielone pożyczki	310 342,97	387 983,40
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	4 916 339,57	4 993 980,00

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-03-2010	31-12-2009
a) w jednostkach zależnych	4 361 171,98	4 446 019,91
- udziały lub akcje	4 361 171,98	4 362 171,98
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	83 847,93
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	555 167,59	547 960,09
- udziały lub akcje	244 824,62	243 824,62
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	310 342,97	304 135,47
- 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	4 916 339,57	4 993 980,00

	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 aktualizacji wartości (razem)	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1.	TBS Marki Sp.z o.o.	Warszawa	budownictwo społeczne	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	13 359 500,00	0,00	13 359 500,00	99,99%
2.	J.W. Construction International Sp. z o.o.	Kołomna (Rosja)	działalności budowlana i deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	1 272,90	0,00	1 272,90	100,00%
3.	Business Financial Construction Sp. z o.o.	Warszawa	działalność usługowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.06.2003	4 346 500,00	0,00	4 346 500,00	99,99%
4.	Project 55 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	13.01.2005	19 655 537,59	0,00	19 655 537,59	99,99%
5.	Interlokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.11.2004	49 500,00	0,00	49 500,00	99,00%
6.	Lokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	13.09.2005	3 778 000,00	0,00	3 778 000,00	99,99%
7.	Deweloper Sp. z o.o.	Siemianowice Śląskie	działalność budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	08.09.2004	49 500,00	0,00	49 500,00	99,00%
8.	JW Projekt Sp. z o.o.	Warszawa	działalność architektoniczna i projektowa	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	1 155 400,00	0,00	1 155 400,00	99,98%
9.	Królewski Port Żerań Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	08.09.2000	500 000,00	500 000,00	0,00	4,92%
10.	KSP Polonia Warszawa SSA	Warszawa	działalność sportowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	30.03.2006	15 440,00	15 440,00	0,00	100,00%
11.	TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	Ząbki	budownictwo społeczne	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	30.09.2006	1 000,00	0,00	1 000,00	2,00%
12.	Construction Invest Sp. z o.o.	Ząbki	zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości	jednostka zależna	metoda pełna	25.01.2006	50 000,00	0,00	50 000,00	100,00%
13.	J.W. Construction S.A.	Ząbki	działalność budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	26.09.2007	11 526 617,00	0,00	11 526 617,00	99,99%
14.	J.W. Construction 1 Sp.z o.o.	Londyn	działalność usługowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	31.07.2007	5 618,00	0,00	5 618,00	100,00%
15.	J.W. Bułgaria Sp. z o.o.	Sofia	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	08.10.2007	9 854,98	0,00	9 854,98	100,00%
16.	Porta Transport Sp. z o.o.	Szczecin	działalność transportowa	jednostka zależna	metoda pełna	12.11.2007	19 118 737,41	0,00	19 118 737,41	100,00%
17.	Yakor House Sp.z o.o.	Soczi	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	07.12.2007	9 810 000,00	0,00	9 810 000,00	70,00%
18.	JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.	Ząbki	produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa	jednostka zależna	metoda pełna	19.02.2008	15 494 950,00	0,00	15 494 950,00	99,99%
19.	JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	Ząbki	budowa dróg	jednostka zależna	metoda pełna	07.02.2008	1 699 950,00	0,00	1 699 950,00	99,95%
20.	Trinity Self Comapnies (nasąpiła zmiana nazwy obecnie 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%

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

Nota 6. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31-03-2010	31-12-2009
a) należności z tytułu kaucji		0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasngi)	13 984 417,90	13 804 005,13
b) pozostałe należności	34 309,23	0,00
Wartość należności, razem	14 018 727,13	13 804 005,13

2. AKTYWA OBROTOWE
Nota 7. Zapasy

ZAPASY	31-03-2010	31-12-2009
a) materiały	5 441 161,97	5 151 425,88
b) półprodukty i produkty w toku	3 453 573,79	2 524 109,81
c) produkty gotowe	2 289 104,94	3 816 622,58
d) towary	26 792 897,65	26 750 150,56
e) zaliczki na dostawy	190 574,22	193 746,22
Wartość zapasów, razem	38 167 312,57	38 436 055,05

Nota 8. Kontrakty budowlane

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-03-2010	31-12-2009
KONTRAKTY BUDOWLANE (aktywa obrotowe)		
a) półprodukty i produkty w toku	597 596 692,82	575 936 919,83
b) produkty gotowe	259 474 264,77	333 017 193,60
c) zaliczki na dostawy	1 104 331,89	5 069 693,39
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 519 979,42	2 146 339,36
Wartość kontraktów budowlanych razem	859 695 268,90	916 170 146,18
KONTRAKTY BUDOWLANE (zobowiązania krótkoterminowe)		
a) rozliczenia międzyokresowe	316 403 341,06	346 450 585,73
Wartość kontraktów budowlanych razem	316 403 341,06	346 450 585,73

Rozliczenia międzyokresowe	31-03-2010	31-12-2009
- zaliczki na lokale	300 170 321,74	339 732 995,63
- rezerwa na roboty	15 269 516,92	2 733 481,36
- inne	963 502,40	3 984 108,74
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	316 403 341,06	346 450 585,73

Spółki Grupy w związku z prowadzoną działalnością zaciągają kredyty, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 marca 2010 roku Spółki Grupy ustanowiły zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych o wartości 637,7 mln, prezentowanych w środkach trwałych o wartości 289,7 mln i nieruchomościach obcych 5,0 mln. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę przyznanego kredytu (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółek Grupy. Na dzień 31 marca 2010 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 354,6 mln.

Nota 9. Należności krótkoterminowe

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31-03-2010	31-12-2009
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	167 415,83	0,00
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	41 371 608,83	39 832 649,21
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	6 594 612,09	14 732 929,31
d) inne	2 788 919,73	2 766 134,53
Wartość należności, razem	50 922 556,48	57 331 713,05

Nota 10. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓKOTERMINOWE	31-03-2010	31-12-2009
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	41 874 477,87	43 637 420,05
c) inne inwestycje	223 390,75	107 604,18
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	42 097 868,62	43 745 024,23

INWESTYCJE KRÓKOTERMINOWE	31-03-2010	31-12-2009
a) w jednostkach zależnych	33 773 578,12	35 640 469,63
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	33 773 578,12	35 640 469,63
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	8 324 290,50	8 104 554,60
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	223 390,75	107 604,18
- udzielone pożyczki	8 100 899,75	7 996 950,42
c) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	42 097 868,62	43 745 024,23

Nota 11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31-03-2010	31-12-2009
a) środki pieniężne w kasie i banku	15 229 597,41	23 683 191,22
b) inne środki pieniężne	2 017 754,02	2 249 980,57
c) inne aktywa pieniężne	338 735,86	1 228 845,61
Wartość środków pieniężnych, razem	17 586 087,29	27 162 017,40

Nota 12. Rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31-03-2010	31-12-2009
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17 675 168,76	14 465 484,62
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	17 675 168,76	14 465 484,62

Rozliczenia międzyokresowe	31-03-2010	31-12-2009
- ubezpieczenia majątkowe	176 582,72	230 507,83
- odsetki	582 971,48	542 107,33
- koszty prowizji	10 414 054,67	9 884 791,87
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, podatek drogowy	1 340 429,80	0,00
- fundusz socjalny	494 318,52	0,00
- pozostałe	4 666 811,57	3 808 077,59
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	17 675 168,76	14 465 484,62

3. ZOBOWIĄZANIA

Nota 13. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	31-03-2010	31-12-2009
a) kredyty	354 631 798,00	385 793 436,98
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>115 660 908,99</i>	<i>113 407 529,12</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>238 970 889,01</i>	<i>272 385 907,86</i>
b) pożyczki	6 710 195,04	4 303 386,66
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>6 710 195,04</i>	<i>4 303 386,66</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	361 341 993,04	390 096 823,64
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	115 660 908,99	113 407 529,12
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	245 681 084,05	276 689 294,52

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-03-2010	31-12-2009
Do 1 roku	238 970 889,01	272 385 907,86
Powyżej 1 roku do 2 lat	8 178 076,00	8 866 376,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	4 854 982,31	1 701 491,05
Powyżej 5 lat	102 627 850,68	102 839 662,07
Razem kredyty, w tym:	354 631 798,00	385 793 436,98
- długoterminowe	115 660 908,99	113 407 529,12
- krótkoterminowe	238 970 889,01	272 385 907,86

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-03-2010	31-12-2009
Do 1 roku	6 710 195,04	4 303 386,66
Powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	0,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem pożyczki, w tym:	6 710 195,04	4 303 386,66
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	6 710 195,04	4 303 386,66

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

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

KREDYTY I POŻYCZKI	31-03-2010	31-12-2009
a) kredyty	107 006 263,86	107 218 075,25
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>102 627 850,68</i>	<i>102 839 662,07</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>4 378 413,18</i>	<i>4 378 413,18</i>
b) pożyczki	0,00	0,00
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	107 006 263,86	107 218 075,25
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	102 627 850,68	102 839 662,07
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	4 378 413,18	4 378 413,18

Nota 14. Pozostałe kapitały

POZOSTAŁE KAPITAŁY	31-03-2010	31-12-2009
a) kapitał zapasowy	648 628 900,79	648 628 900,79
b) pozostałe kapitały rezerwowe	5 731 587,19	5 731 587,19
c) różnice z przeliczenia	-34 891,21	-63 389,21
Wartość pozostałych kapitałów, razem	654 325 596,77	654 297 098,77

Nota 15. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31-03-2010	31-12-2009
a) zobowiązania z tytułu leasingów	53 553 291,48	53 061 317,61
b) zobowiązania z tytułu kaucji	13 652 815,58	13 601 695,20
c) inne zobowiązania długoterminowe	3 194 551,57	3 822 972,71
Wartość innych zobowiązań, razem	70 400 658,63	70 485 985,52

Nota 16. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31-03-2010	31-12-2009
a) część krótkoterminowa, w tym:	25 600 143,47	27 127 164,50
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	23 432 778,74	24 959 799,77
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	10 387 811,00	10 387 811,00
- inne	13 044 967,74	14 571 988,77
- pozostałe rezerwy, w tym:	2 167 364,73	2 167 364,73
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	1 000 000,00	1 000 000,00
- rezerwa na odprawy (Porta Transport)	0,00	0,00
- rezerwa pozostałe	1 167 364,73	1 167 364,73
a) część długoterminowa, w tym:	12 654 454,61	12 773 133,76
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	12 654 454,61	12 773 133,76
- partycypacje w kosztach budowy-TBS Marki	4 648 486,02	4 652 086,02
- przychody przyszłych okresów-umorzenie kredytów-TBS Marki	6 356 500,42	6 356 500,42
- rozliczenie w czasie nadwyżki przychodów ze sprzedaży nad wartością bilansową/leasing zwrotny	1 649 468,17	1 764 547,32
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	38 254 598,08	39 900 298,26

Nota 17. Inne zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31-03-2010	31-12-2009
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	53 212 204,58	75 586 471,47
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	1 133 242,13	1 577 506,72
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	17 029 131,01	19 240 042,11
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 584 448,42	2 791 292,41
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) inne	9 084 026,97	11 955 222,72
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	83 043 053,10	111 150 535,42

INNE ZOBOWIĄZANIA	31-03-2010	31-12-2009
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
b) zobowiązania wekslowe	131 906 649,37	129 440 719,18
c) zobowiązania z tytułu leasingów	8 961 029,39	11 432 901,00
d) inne zobowiązania finansowe	1 436 280,52	758 030,32
Wartość innych zobowiązań, razem	142 303 959,28	141 631 650,50

4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE
Nota 18. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2010 do 31-03-2010	od 01-01-2009 do 31-03-2009
Przychody ze sprzedaży produktów	103 585 604,28	215 170 593,74
Przychody ze sprzedaży usług	12 940 275,63	21 791 055,60
Przychody ze sprzedaży towarów	1 719 023,61	3 577 559,40
Wartość przychodów, razem	118 244 903,52	240 539 208,74

	od 01-01-2010 do 31-03-2010	od 01-01-2009 do 31-03-2009
Przychody ze sprzedaży, z czego:	118 244 903,52	240 539 208,74
-ze sprzedaży produktów-lokali	103 097 623,37	215 170 593,74
-ze sprzedaży produktów-pozostałe	487 980,91	0,00
-ze sprzedaży usług	12 940 275,63	21 791 055,60
-ze sprzedaży towarów	1 719 023,61	3 577 559,40

Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	116 525 879,91	236 961 649,33
-działalność deweloperska	106 085 404,46	226 728 863,93
-działalność hotelarska	3 291 186,87	3 029 086,62
-budownictwo społeczne	4 072 941,17	3 050 522,80
-usługi transportowe	0,00	2 029 236,10
-budownictwo	3 076 347,41	2 123 939,88

	od 01-01-2010 do 31-03-2010	od 01-01-2009 do 31-03-2009
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali wg segmentów geograficznych	103 097 623,37	215 170 593,74
-Warszawa i okolice	88 093 942,29	178 920 436,35
-Gdynia	7 417 089,28	16 870 457,35
- Łódź	4 074 292,87	19 051 480,26
- Katowice	190 510,83	328 219,78
- Rosja	3 321 788,10	0,00

	od 01-01-2010 do 31-03-2010	od 01-01-2009 do 31-03-2009
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych	3 291 186,87	3 029 086,62
-Warszawa i okolice	1 046 380,53	790 062,54
- Tarnowo	1 077 127,31	912 171,84
- Stryków	742 261,07	925 692,19
- Cieszyn	282 601,03	302 708,55
- Święta Lipka	0,00	98 451,50
- Krynica Górská	142 816,93	0,00

Nota 19. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2010 do 31-03-2010	od 01-01-2009 do 31-03-2009
Koszty ze sprzedaży produktów	72 841 508,35	155 226 806,49
Koszty ze sprzedaży usług	9 308 659,83	19 619 626,17
Koszty ze sprzedaży towarów	1 476 057,21	3 216 626,98
Koszt własny sprzedaży, razem	83 626 225,39	178 063 059,64

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2010 do 31-03-2010	od 01-01-2009 do 31-03-2009
Koszty sprzedaży	4 750 881,23	4 617 311,20
Koszty zarządu	5 888 729,79	6 220 408,25
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	10 639 611,02	10 837 719,45

Nota 20. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2010 do 31-03-2010	od 01-01-2009 do 31-03-2009
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	4 345 014,16	114 183,87
b) inne przychody operacyjne	2 018 339,73	2 464 473,67
Wartość przychodów operacyjnych, razem	6 363 353,89	2 578 657,54

Nota 21. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2010 do 31-03-2010	od 01-01-2009 do 31-03-2009
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	3 900,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	2 006 480,25
c) inne koszty operacyjne	1 536 953,73	1 753 152,10
Wartość kosztów operacyjnych, razem	1 536 953,73	3 763 532,35

Nota 22. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2010 do 31-03-2010	od 01-01-2009 do 31-03-2009
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki	999 434,24	961 991,64
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
d) inne	264 618,89	142 189,10
Wartość przychodów finansowych, razem	1 264 053,13	1 104 180,74

Nota 23. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2010 do 31-03-2010	od 01-01-2009 do 31-03-2009
a) odsetki	6 393 547,52	5 989 863,64
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	21 449,41
c) inne	1 961 787,20	971 008,63
Wartość kosztów finansowych, razem	8 355 334,72	6 982 321,68

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

W okresie objętym sprawozdaniem miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

Zmiany w Zarządzie Spółki

W dniu 25 stycznia 2010 r. Rada Nadzorcza Spółki powzięła, między innymi uchwałę o zwiększeniu liczby członków Zarządu Spółki do 7 osób.

W dniu 26 stycznia 2010 r. do Zarządu Spółki, na podstawie uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50 % akcji, został powołany Pan Marek Smarcew .

Zmiany w Radzie Nadzorczej Spółki

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

Zawarcie umowy o kredyt

W dniu 31.03.2010 r. Spółka z Grupy działająca pod firma J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach zawarła z PKO BP. S.A. umowę na kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 7 mln zł.

Realizacja Inwestycji

W dniu 2 marca 2010 r. Spółka zawarła z J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach („Generalny Wykonawca”), podmiotem zależnym, umowę, której przedmiotem jest wykonanie przez Generalnego Wykonawcę budynku biurowego na nieruchomości położonej w Warszawie przy Al. Jerozolimskich i ul. Badyłarskiej. Wartość wynagrodzenia została ustalona jako suma wartości elementów ujętych w rzeczowo – finansowym zakresie robót i wynosi 15.994.691 zł netto. Zakończenie prac zostało ustalone na dzień 1 kwietnia 2011 r.

W I kwartale 2010 roku Spółka realizowała budowę następujących inwestycji:

Lp.	Inwestycja	Ilość lokali
1	„Osiedle Lewandów I”	631
2	„Osiedle Lewandów II”	1 274
3	„Osiedle Bursztynowe” ul. Korkowa	328
4	„Wiśłana Aleja” ul. Odkryta	200
5	„Lazurowe Ustronie” I etap	376

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

W I kwartale 2010 r. nie wystąpiły zdarzenia poza opisanymi powyżej o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

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

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

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

W I kwartale 2010 r. Spółka nie dokonywała emisji obligacji.

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

Nie dotyczy.

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

W miesiącu kwietniu Spółka otrzymała pozytywną decyzję w zakresie współfinansowania projektu biurowego przy ul. Badyłarskiej. Przyznany kredyt w wysokości 19,5 mln zł. przez Bank Millennium S.A.

W dniu 4 maja 2010 roku Spółka podpisała Aneks z Invest Bankiem S.A. do umowy kredytu w rachunku bieżącym na mocy którego przesunięto termin spłaty kredytu na 25 kwietnia 2010 roku oraz podwyższono przedmiotowy kredyt do wysokości 10,0 mln zł.

W dniu 26 kwietnia 2010 r. Spółka zawarła z miastem Gdynią umowę nabycia nieruchomości położonych w Gdyni przy ul. Płockiej i Łowickiej o łącznej pow. 7.825 m². Zawarcie przedmiotowej umowy nabycia było konsekwencją wygrania przez Spółkę w dniu 31 marca 2010 r. przetargu organizowanego przez miasto Gdynia na sprzedaż wyżej opisanej nieruchomości. Urząd miasta Gdyni przeniósł na Spółkę posiadane warunki zabudowy pozwalające na umieszczenie na działce zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej o łącznej powierzchni ok. 3.200 m² PUM.

W dniu 26 kwietnia 2010 r. Spółka wygrała przetarg organizowany przez miasto Gdynię na sprzedaż nieruchomości położonej w Gdyni przy ul. Powstania Śląskiego i Powstania Wielkopolskiego o pow. 4.150 m²). Na przedmiotowej działce, zgodnie z posiadanymi przez miasto Gdynię warunkami zabudowy można wbudować zabudowę wielorodzinną o pow. ok. 3.000 m² PUM.

W dniu 26 kwietnia 2010 roku Spółka zawarła umowę nabycia nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Jaroczyńskiego o łącznej powierzchni 5.219 m². Na przedmiotowej działce zgodnie z warunkami zabudowy można wybudować ok. 8.000 m² PUM

W dniu 13 kwietnia 2010 roku Spółka zawarła przedwstępną umowę nabycia nieruchomości położonej w Katowicach o powierzchni 23.480 m². Na przedmiotowej nieruchomości będzie możliwość realizacji inwestycji wielorodzinnej o powierzchni 35.000 PUM.

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

ZABEZPIECZENIA	31-03-2010	31-12-2009
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - kredyty	932 370 992,00	927 870 992,00
Kwota na zabezpieczenia na nieruchomościach jednostek obcych - kredyty	0,00	10 000 000,00
weksle in blanco	460 639 397,23	455 683 741,72
tytuły egzekucyjne	562 544 416,00	568 794 416,00
pozostałe	0,00	1 567 194,84
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	700 000,00
Poręczenia na rzecz JW. Construction S.A.	2 000 000,00	2 000 000,00
Poręczenia na rzecz ZPM Metalcon Sp. z o.o.	1 600 000,00	1 600 000,00
Poręczenia na rzecz JWCH Produkcja Budowlana sp. z o.o.	0,00	300 000,00

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

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

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

Na dzień 31 marca 2010 roku wystąpiły ubezpieczeniowe gwarancje usunięcia wad i usterek udzielone przez banki oraz instytucje ubezpieczeniowe, których beneficjentem jest Spółka. Ponadto zostały wystawione na rzecz Spółek Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. weksle in blanco jako zabezpieczenie uprawnień spółek wynikających z udzielonych przez kontrahentów gwarancji, które Spółki mają prawo wypełnić w każdym czasie na sumę odpowiadającą kosztom usunięcia wad i usterek. Łączna wartość gwarancji wyniosła na dzień 31 marca 2010 roku 19,7 mln (JW. Construction Holding SA) i 995 tys. (JW. Construction SA).

8. Cele i polityka zarządzania ryzykiem finansowym

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

Ryzyko stóp procentowych

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

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

Ryzyko walutowe

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

Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko płynności

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

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

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

Ryzyko konkurencji na rynku

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

Pozycja w sprawozdaniu finansowym	wartość pozycji w tys. PLN	Ryzyko stopy procentowej				Ryzyko walutowe			
		wpływ na wynik		wpływ na kapitał		wpływ na wynik		wpływ na kapitał	
		+ 50 pb w PLN	- 50 pb w PLN	+ 50 pb w PLN	- 50 pb w PLN				
		+ 25 pb w USD/EUR	- 25 pb w USD/EUR	+ 25 pb w USD	- 25 pb w USD	+ 10%	- 10%	+ 10%	- 10%
Aktywa finansowe									
Środki bieżące na rachunku bankowym	15 568	78	-78						
Depozyty bankowe	2 018	10	-10						
Posiadane obligacje	0	0	0						
Pożyczki udzielone w PLN	0	0	0						
Pożyczki udzielone w USD	0	0	0		0	0			
Pożyczki udzielone w EUR	0	0	0		0	0			
Wpływ na aktywa finansowe przed opodatkowaniem		88	-88	0	0	0	0	0	0
Podatek (19%)		-17	17	0	0	0	0	0	0
Wpływ na aktywa finansowe po opodatkowaniu		71	-71	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe									
Wyemitowane obligacje	0	0	0						
Kredyty bankowe	354 632	-1 773	1 773						
Wpływ na zobowiązania finansowe przed opodatkowaniem		-1 773	1 773	0	0	0	0	0	0
Podatek (19%)		337	-337	0	0	0	0	0	0
Wpływ na zobowiązania finansowe po opodatkowaniu		-1 436	1 436	0	0	0	0	0	0
Razem zwiększenie / (zmniejszenie)		-1 365	1 365	0	0	0	0	0	0

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

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 marca 2010 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,8622 zł/EURO.

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 marca 2009 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5994 zł/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2010 r.-31.03.2010r., 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 3,9669 zł/EURO

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2009 r.-31.03.2009 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,7013 zł/EURO.

Pozycja bilansu skonsolidowanego	31-03-2010		31-03-2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 452 710	376 135	1 696 762	360 913
Aktywa trwałe	426 566	110 446	470 279	100 032
Aktywa obrotowe	1 026 144	265 689	1 226 483	260 882
Pasywa razem	1 452 710	376 135	1 696 762	360 913
Kapitał własny	433 839	112 329	294 622	62 668
Zobowiązania długoterminowe	205 840	53 296	328 084	69 786
Zobowiązania krótkoterminowe	813 032	210 510	1 074 055	228 459

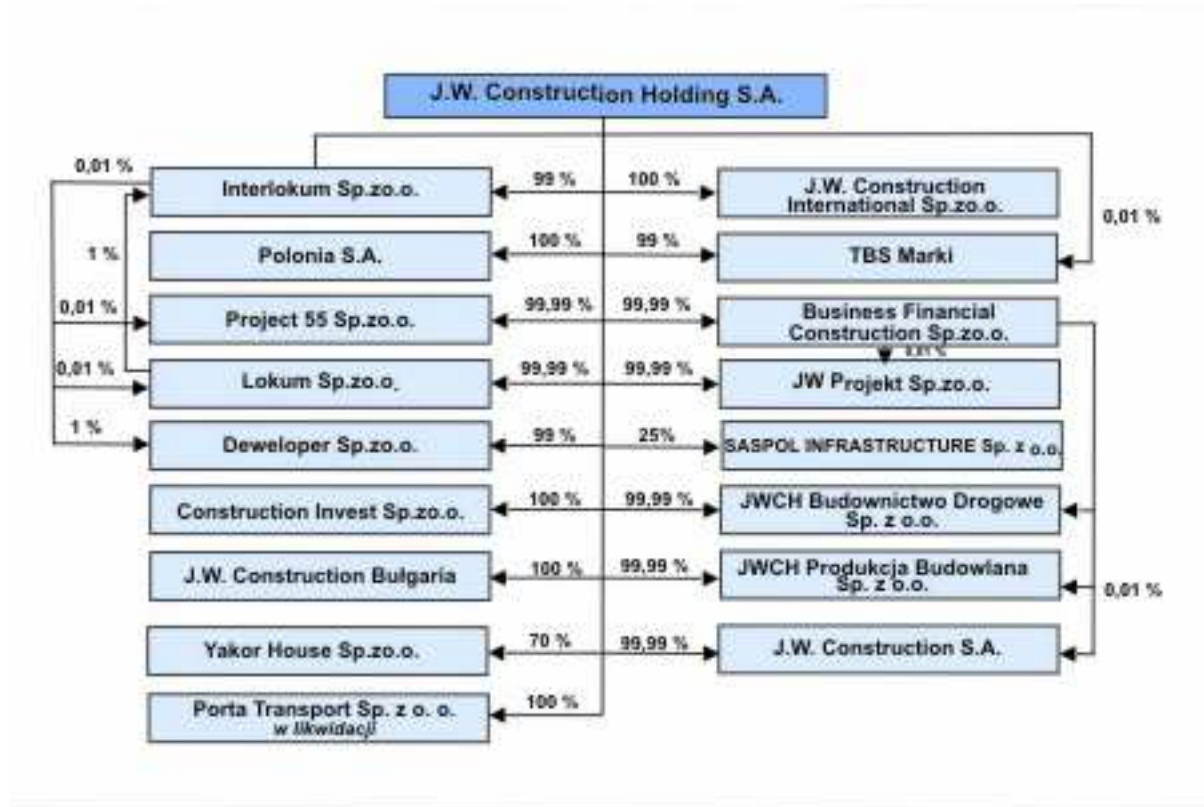
Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2010 do 31-03-2010		od 01-01-2009 do 31-03-2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	118 245	29 808	240 539	52 298
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	83 626	21 081	178 063	38 714
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	34 619	8 727	62 476	13 583
Koszty sprzedaży	4 751	1 198	4 617	1 004
Koszty ogólnego zarządu	5 889	1 484	6 220	1 352
Zysk (strata) ze sprzedaży	23 979	6 045	51 638	11 227
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	28 805	7 262	50 454	10 970
Zysk (strata) brutto	21 714	5 474	44 575	9 692
Podatek dochodowy	4 111	1 036	9 114	1 982
Zysk (strata) netto	17 603	4 437	35 461	7 710

Pozycja bilansu Emitenta	31-03-2010		31-03-2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 339 071	346 712	1 438 149	305 905
Aktywa trwałe	320 916	83 091	358 253	76 203
Aktywa obrotowe	1 018 156	263 621	1 079 897	229 702
Pasywa razem	1 339 071	346 712	1 438 149	305 905
Kapitał własny	409 384	105 998	333 701	70 980
Zobowiązania długoterminowe	87 108	22 554	186 789	39 731
Zobowiązania krótkoterminowe	842 580	218 161	917 659	195 193

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2010 do 31-03-2010		od 01-01-2009 do 31-03-2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	106 202	26 772	109 770	23 866
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	76 124	19 190	82 201	17 872
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	30 078	7 582	27 569	5 994
Koszty sprzedaży	4 646	1 171	3 833	833
Koszty ogólnego zarządu	3 095	780	2 763	601
Zysk (strata) ze sprzedaży	22 336	5 631	20 973	4 560
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	25 776	6 498	20 893	4 542
Zysk (strata) brutto	19 496	4 915	18 699	4 065
Podatek dochodowy	3 506	884	3 901	848
Zysk (strata) netto	15 989	4 031	14 798	3 217

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

Na dzień 31 marca 2010 r. struktura Grupy Kapitałowej Emitenta wyglądała w sposób następujący:



J.W. Construction S.A.

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

JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.

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

JW Projekt Sp. z o.o.

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

Construction Invest Sp. z o.o.

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

TBS Marki Sp. z o.o.

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

Lokum Sp. z o.o.

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

Business Financial Construction Sp. z o.o.

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

Project 55 Sp. z o.o.

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

Interlokum Sp. z o.o.

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

Deweloper Sp. z o.o.

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

Polonia S.S.A.

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

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

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

J.W. Construction Bułgaria EOOD

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

Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji

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

JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.

JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 21 lutego 2008 r. pod numerem KRS 0000299665. Spółka posiada 99,99% udziałów w spółce. Kapitał zakładowy wynosi 450.000 zł i dzieli się na 9.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie budownictwa drogowego.

Yakor House Sp. z o.o.

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

SASPOL INFRASTRUCTURE Sp. z o.o.

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

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

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

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

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

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

Stan na dzień 12.05.2010 r. – dzień publikacji raportu za I kwartał 2010

Akcjonariusz	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.	19.068.300	34,86 %	19.068.300	34,86 %
Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty	2.740.767	5,01 %	2.740.767	5,01 %
Fundusze Zarządzane przez PKO Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych	3.245.668	5,93 %	3.245.668	5,93%

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

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

Zmiana stanu posiadania akcji w okresie 12.05.2010 – 09.11.2009 (pomiędzy terminami publikacji raportów za I 2010 i III kwartał 2009)

Akcjonariusz	Zmiana liczby akcji (- zmniejszenie) (+ zwiększenie)	Zmiana udziału w kapitale zakładowym (- zmniejszenie) (+ zwiększenie)	Zmiana liczby głosów (- zmniejszenie) (+ zwiększenie)	Zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu (- zmniejszenie) (+ zwiększenie)
Józef Wojciechowski	- 1.471.500	- 2,69 %	- 1.471.500	- 2,69 %
EHT S.A.	- 6.380.000	- 11,66 %	- 6.380.000	- 11,66 %
Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty	+ 2.740.767	+ 5,01 %	+ 2.740.767	+ 5,01 %
Fundusze Zarządzane przez PKO Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych	+ 3.245.668	+ 5,93 %	+ 3.245.668	+ 5,93%

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

Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta przez osoby zasiadające w organach spółki

Stan na dzień 12.05.2010 r. – dzień publikacji raportu za I kwartał 2010

osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Zmniejszenie liczby posiadanych akcji od daty publikacji poprzedniego raportu kwartalnego
Józef Wojciechowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	15.413.713	1.471.500

15. Sprawy sądowe powyżej 10% kapitałów własnych Emitenta.

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

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

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

L.p.	NAZWA SPÓŁKI	Należności od jednostek powiązanych		Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	
		31-03-2010	31-12-2009	31-03-2010	31-12-2009
1.	TBS Marki Sp. z o.o.	0,00	0,00	22 677 474,12	22 423 424,90
2.	JW. Construction International Sp. z o.o.	14 195 187,41	14 161 890,46		0,00
3.	Business Financial Construction Sp. z o.o.	56 226,36	0,00	2 316 304,73	2 251 427,98
4.	Project 55 Sp. z o.o.	21 916,00	0,00	7 997 671,55	8 843 603,19
5.	Interlokum Sp. z o.o.	285 000,00	285 000,00	6 267 956,35	6 287 625,41
6.	JW. Projekt Sp. z o.o.	3 863 832,29	2 136 498,95	327 282,70	17 269,11
7.	Construction Invest Sp. z o.o.	3 819 737,14	3 770 743,23	0,00	0,00
8.	JW. Construction SA	3 403 268,11	2 050 387,83	96 685 180,32	103 213 488,88
9.	J.W.Bułgaria	30 707 861,81	30 514 275,75	0,00	0,00
10.	Porta Transport Sp. z o.o.w likwidacji	29 280,00	20 548,01	2 486 044,44	0,00
11.	Yakor House Sp.z o.o.	7 499 074,48	7 352 340,43	0,00	0,00
12.	JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.	8 152 664,34	7 392 537,18	0,00	0,00
13.	JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	2 857 190,59	2 332 175,13	915 673,52	0,00

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

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

Nie dotyczy.

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

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

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

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

- utrzymanie odpowiedniego tempa i harmonogramu przekazywania gotowych lokali klientom, co również związane jest z pozyskiwaniem przez klientów źródeł finansowania na zakup gotowych lokali. ;
- wykonanie zakładanego poziomu sprzedaży ;
- dobra atrakcyjna oferta mieszkaniowa, w tym mieszkania gotowe do odbioru;
- uzyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych w związku z obecnie prowadzonymi i przyszłymi projektami;
- brak zmian w przepisach prawnych i podatkowych – gwałtowne zmiany mogłyby wpłynąć w sposób niekontrolowany na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę;
- zmianę polityki kredytowej banków zarówno w zakresie kredytów hipotecznych jak i inwestycyjnych – mniej restrykcyjne warunki kredytowe zapewnią źródło finansowania zakupu nieruchomości oraz pozwolą rozpocząć kolejną inwestycję;
- poziom stóp procentowych, w tym w szczególności dla kredytów złotych;

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

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

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

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

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

Podstawowy rodzaj usług w ramach każdego segmentu branżowego:

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

01.01.2010-31.03.2010	deweloperskie	hotelarskie	budownictwo społeczne	budownictwo	transport	pozostałe korekty
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	107 094 860,70	3 291 186,87	3 163 246,56	48 222 991,98	725 487,52	-44 252 870,11
Przychody netto ze sprzedaży produktów	105 524 825,47	3 291 186,87	3 163 246,56	48 074 003,60	725 487,52	-44 252 870,11
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 570 035,23	0,00	0,00	148 988,38	0,00	0,00
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	73 781 127,59	3 505 657,79	1 767 700,20	44 496 177,98	580 346,09	-40 504 784,26
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	72 410 971,58	3 505 657,79	1 767 700,20	44 390 276,78	580 346,09	-40 504 784,26
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 370 156,01	0,00	0,00	105 901,20	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	33 313 733,10	-214 470,92	1 395 546,36	3 726 814,00	145 141,43	-3 748 085,85
Koszty sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty ogólnego zarządu	0,00	503 119,35	907 514,30	1 104 242,62	2 098 136,74	-262 895,00
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży	33 313 733,10	-717 590,27	488 032,06	2 622 571,38	-1 952 995,31	-3 485 190,85
Pozostałe przychody operacyjne	4 245 439,81	121 961,12	17 095,84	56 400,41	1 601 342,82	321 113,90
Pozostałe koszty operacyjne	1 156 607,60	2 919,50	11 694,41	109 892,66	10 306,35	245 533,21
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	28 479 930,63	-183 715,25	1 179 135,08	1 901 613,32	1 329 030,96	-3 900 527,48
Przychody finansowe	445 749,37	364 451,38	344 196,79	34 770,88	74 882,41	2,30
Koszty finansowe	6 310 264,24	507 024,83	1 119 415,36	356 435,88	2 472,76	59 721,65
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	22 615 415,76	-326 288,70	403 916,51	1 579 948,32	1 401 440,61	-3 960 246,83
Zysk (strata) brutto	22 615 415,76	-326 288,70	403 916,51	1 579 948,32	1 401 440,61	-3 960 246,83
Podatek dochodowy	3 542 116,76	533 043,06	5 454,00	103 878,00	153 103,65	-226 134,09
Zysk (strata) netto	19 073 299,00	-859 331,76	398 462,51	1 476 070,32	1 248 336,96	-3 734 112,74

E. SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA
1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31-03-2010	31-12-2009
AKTYWA TRWAŁE		320 915 739,73	317 537 123,02
Wartości niematerialne	1	6 493 391,50	6 779 002,50
Wartość firmy jednostek podporządkowanych		0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	2	183 109 919,98	180 707 112,26
Nieruchomości inwestycyjne	3	8 435 178,68	8 419 180,91
Inne aktywa finansowe	4	100 539 260,49	99 486 695,22
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		8 353 571,18	8 375 436,23
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	13 984 417,90	13 769 695,90
Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
AKTYWA OBROTOWE		1 018 155 584,70	1 048 777 386,71
Zapasy	6	8 218 427,25	8 245 795,92
Kontrakty budowlane	7	864 999 883,73	890 088 007,50
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	59 922 591,35	57 781 983,10
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży			
Inne aktywa finansowe	9	62 190 863,85	63 575 086,06
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	7 896 936,45	17 584 685,48
Rozliczenia międzyokresowe	11	14 926 882,07	11 501 828,65
Aktywa razem		1 339 071 324,43	1 366 314 509,73
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		409 383 580,04	393 394 325,73
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	-4 429 867,11
Pozostałe kapitały		586 502 062,10	586 502 062,10
Niepodzielony wynik finansowy		-207 089 343,45	-284 231 365,01
Zysk/ strata netto		15 989 254,31	77 142 021,56
ZOBOWIĄZANIA		929 687 744,38	972 920 184,00
Zobowiązania długoterminowe		87 107 996,68	87 047 516,94
Kredyty i pożyczki	12	13 033 058,31	10 567 867,05
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		11 938 465,74	11 427 287,73
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		373 197,28	373 197,28
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	14	1 649 468,16	1 764 547,31
Inne zobowiązania	13	60 113 807,19	62 914 617,57
Zobowiązania krótkoterminowe		842 579 747,70	885 872 667,06
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	15	164 530 474,48	171 725 223,44
Kontrakty budowlane	7	295 131 691,58	297 585 007,82
Kredyty i pożyczki	12	234 631 096,96	268 046 115,81
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	14	19 247 553,81	18 426 819,97
Inne zobowiązania	15	129 038 930,87	130 089 500,02
Pasywa razem		1 339 071 324,43	1 366 314 509,73

2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2010 do 31-03-2010	za okres 01-01-2009 do 31-03-2009
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	16	106 202 009,30	109 770 022,96
Przychody netto ze sprzedaży produktów		103 280 635,52	106 591 765,40
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		2 921 373,78	3 178 257,56
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	76 124 005,26	82 200 619,48
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		73 402 510,70	79 370 691,98
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		2 721 494,56	2 829 927,50
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		30 078 004,04	27 569 403,48
Koszty sprzedaży		4 646 255,18	3 832 946,25
Koszty ogólnego zarządu		3 095 444,02	2 763 331,80
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży		22 336 304,84	20 973 125,43
Pozostałe przychody operacyjne	18	4 332 589,68	559 884,91
Pozostałe koszty operacyjne	19	892 683,04	640 411,99
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		25 776 211,48	20 892 598,35
Przychody finansowe	20	1 158 248,29	3 562 407,06
Koszty finansowe	21	7 438 882,50	5 756 148,81
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		19 495 577,27	18 698 856,60
Zysk (strata) brutto		19 495 577,27	18 698 856,60
Podatek dochodowy		3 506 322,96	3 901 201,90
Zysk (strata) netto		15 989 254,31	14 797 654,70

Inne całkowite dochody:		0,00	0,00
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		0,00	0,00
Całkowity dochód		15 989 254,31	14 797 654,70

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		za okres 01-01-2010 do 31-03-2010	za okres 01-01-2009 do 31-03-2009
Zyski			
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych		15 989 254,31	14 797 654,70
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)		0,29	0,27
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)		0,29	0,27

3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2009	10 939 656,00	-4 429 867,11	7 471 818,19	580 770 474,91	5 731 587,19	0,00	-284 231 365,01	77 142 021,56	393 394 325,72
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2010	10 939 656,00	-4 429 867,11	7 471 818,19	580 770 474,91	5 731 587,19	0,00	-284 231 365,01	77 142 021,56	393 394 325,72
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wypłata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący pozycji odniesionych bezpośrednio na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00				0,00		0,00	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 989 254,31	15 989 254,31
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 989 254,31	15 989 254,31
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	77 142 021,56	-77 142 021,56	0,00
Stan na 31 marca 2010	10 939 656,00	-4 429 867,11	7 471 818,19	580 770 474,91	5 731 587,19	0,00	-207 089 343,45	15 989 254,31	409 383 580,04

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2008	10 939 656,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	478 511 684,07	5 731 587,19	0,00	-195 918 804,05	16 994 124,93	321 253 440,03
Korekty błędów podstawowych	0,00	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	0,00
Stan na 1 stycznia 2008	10 939 656,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	478 511 684,07	5 731 587,19	0,00	-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	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	-1 953 240,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 953 240,80
Wypłata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący pozycji odniesionych bezpośrednio na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00				0,00		0,00	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	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	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	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	-1 953 240,80	0,00	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	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	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	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	0,00	-284 231 365,01	77 142 021,56	393 394 325,72

4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	za okres 01-01-2010 do 31-03-2010	za okres 01-01-2009 do 31-03-2009
Zysk (strata) netto	15 989 254,31	14 797 654,70
Korekta o pozycję	3 184 626,74	7 706 532,50
Amortyzacja	1 771 856,89	1 973 175,09
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	1 803 660,43	0,00
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
Odsetki i dywidendy	1 580 223,24	2 936 345,01
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-2 186 355,67	2 811 804,66
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	-15 997,77	-14 792,26
Inne korekty o pozycję:	231 239,62	
- pozostałe korekty	231 239,62	
Zmiana stanu kapitału obrotowego	20 597 018,23	-46 384 161,35
Zmiana stanu zapasów	27 368,67	-1 803 179,12
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	25 728 551,36	-26 236 371,05
Zmiana stanu należności	-2 355 330,25	7 321 119,53
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-2 803 571,55	-25 665 730,71
Przepływy pieniężne w działalności operacyjnej	39 770 899,28	-23 879 974,15
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	165 141,31	0,00
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-4 277 665,25	-3 340 535,29
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	0,00
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	-100 000,00	0,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	0,00
Pożyczki udzielone	-37 000,00	0,00
Splata pożyczek	0,00	0,00
Inne nabycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Dywidendy otrzymane	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	0,00	0,00
Zbycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych	-1 050 000,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-5 299 523,94	-3 340 535,29
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	0,00	-1 165 100,80
Otrzymane kredyty i pożyczki	117 324 556,95	179 252 469,66
Splaty kredytów i pożyczek	-148 121 775,59	-138 345 661,91
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	-24 400 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-2 174 452,08	-3 626 207,17
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-5 346 639,82	-2 936 345,01
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	2 300 000,00	0,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	-8 140 813,84	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-44 159 124,38	8 779 154,77
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-9 687 749,04	-18 441 354,67
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	17 584 685,48	23 369 456,66
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	7 896 936,45	4 928 101,99

F. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA
1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31-03-2010	31-12-2009
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy z konsolidacji	0,00	0,00
c) inne wartości niematerialne	6 493 391,50	6 779 002,50
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	6 493 391,50	6 779 002,50

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31-03-2010	31-12-2009
a) środki trwałe, w tym:	111 480 331,83	113 406 254,29
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	21 320 254,03	21 320 254,03
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	82 339 355,73	83 059 029,93
- urządzenia techniczne i maszyny	2 720 767,81	3 472 078,78
- środki transportu	4 865 719,05	5 304 736,83
- inne środki trwałe	234 235,21	250 154,72
b) środki trwałe w budowie	71 629 588,15	67 300 857,97
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	183 109 919,98	180 707 112,26

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	31-03-2010	31-12-2009
a) nieruchomości inwestycyjne	8 435 178,68	8 419 180,91
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	8 435 178,68	8 419 180,91

Nota 4. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-03-2010	31-12-2009
a) udziały lub akcje	100 325 132,50	99 275 132,50
b) udzielone pożyczki	0,00	211 562,72
c) inne inwestycje długoterminowe	214 127,99	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	100 539 260,49	99 486 695,22

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-03-2010	31-12-2009
a) w jednostkach zależnych	100 325 065,87	99 272 500,60
- udziały lub akcje	100 110 937,88	99 060 937,88
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	214 127,99	211 562,72
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	214 194,62	214 194,62
- udziały lub akcje	214 194,62	214 194,62
- 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

Nota 5. Należności handlowe oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31-03-2010	31-12-2009
a) należności z tytułu kaucji	0,00	0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasnigi)	13 984 417,90	13 769 695,90
b) pozostałe należności	0,00	0,00
Wartość należności, razem	13 984 417,90	13 769 695,90

2. AKTYWA OBROTOWE

Nota 6. Zapasy

ZAPASY	31-03-2010	31-12-2009
a) materiały	1 627 560,10	1 659 488,02
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	4 062,48	4 062,48
d) towary	6 425 398,67	6 420 412,42
e) zaliczki na dostawy	161 406,00	161 833,00
Wartość zapasów, razem	8 218 427,25	8 245 795,92

Nota 7. Kontrakty budowlane

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-03-2010	31-12-2009
a) półprodukty i produkty w toku	625 390 392,80	581 021 366,81
b) produkty gotowe	237 673 428,48	304 459 354,89
c) zaliczki na dostawy	1 936 062,45	4 302 012,76
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	305 273,04
Wartość kontraktów budowlanych razem	864 999 883,73	890 088 007,50

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-03-2010	31-12-2009
a) rozliczenia międzyokresowe	295 131 691,58	297 585 007,82
Wartość kontraktów budowlanych razem	295 131 691,58	297 585 007,82

Rozliczenia międzyokresowe	31-03-2010	31-12-2009
- zaliczki na lokale	291 479 915,63	293 888 024,06
- rezerwa na roboty	2 688 273,55	2 733 481,36
- inne	963 502,40	963 502,40
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	295 131 691,58	297 585 007,82

Nota 8. Należności handlowe oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31-03-2010	31-12-2009
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	24 109 963,85	20 000 743,85
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	30 789 861,86	28 754 830,11
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 151 361,80	6 064 226,92
d) inne	2 871 403,84	2 962 182,22
Wartość należności, razem	59 922 591,35	57 781 983,10

Nota 9. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-03-2010	31-12-2009
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	61 967 473,10	63 467 481,88
c) inne papiery wartościowe	223 390,75	107 604,18
d) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	62 190 863,85	63 575 086,06

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-03-2010	31-12-2009
a) w jednostkach zależnych	53 866 573,35	55 470 531,46
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	53 866 573,35	55 470 531,46
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	8 324 290,50	8 104 554,60
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	223 390,75	107 604,18
- udzielone pożyczki	8 100 899,75	7 996 950,42
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	62 190 863,85	63 575 086,06

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31-03-2010	31-12-2009
a) środki pieniężne w kasie i banku	7 390 446,57	17 131 859,30
b) inne środki pieniężne	167 754,02	399 980,57
c) inne aktywa pieniężne	338 735,86	52 845,61
Wartość środków pieniężnych, razem	7 896 936,45	17 584 685,48

Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31-03-2010	31-12-2009
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14 926 882,07	11 501 828,65
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	14 926 882,07	11 501 828,65

Rozliczenia międzyokresowe	31-03-2010	31-12-2009
- ubezpieczenia majątkowe	147 435,33	230 507,83
- odsetki	478 725,45	542 107,33
- koszty prowizji	10 414 054,67	9 884 791,87
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, podatek drogowy	1 237 332,64	0,00
- fundusz socjalny	159 533,64	0,00
- inne	2 489 800,34	844 421,62
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	14 926 882,07	11 501 828,65

3. ZOBOWIĄZANIA

Nota 12. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	31-03-2010	31-12-2009
a) kredyty	247 625 534,14	278 575 361,73
w tym: długoterminowe	13 033 058,31	10 567 867,05
krótkoterminowe	234 592 475,83	268 007 494,68
b) pożyczki	38 621,13	38 621,13
w tym: długoterminowe	0,00	0,00
krótkoterminowe	38 621,13	38 621,13
Wartość kredytów i pożyczek, razem	247 664 155,27	278 613 982,86
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	13 033 058,31	10 567 867,05
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	234 631 096,96	268 046 115,81

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-03-2010	31-12-2009
Do 1 roku	234 592 475,83	268 007 494,68
Powyżej 1 roku do 2 lat	8 178 076,00	8 866 376,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	4 854 982,31	1 701 491,05
Powyżej 5 lat		0,00
Razem kredyty, w tym:	247 625 534,14	278 575 361,73
- długoterminowe	13 033 058,31	10 567 867,05
- krótkoterminowe	234 592 475,83	268 007 494,68

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-03-2010	31-12-2009
Do 1 roku	38 621,13	38 621,13
Powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	0,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem pożyczki, w tym:	38 621,13	38 621,13
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	38 621,13	38 621,13

Nota 13. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31-03-2010	31-12-2009
a) zobowiązania z tytułu leasingów	50 732 276,70	49 835 850,77
b) zobowiązania z tytułu kaucji	5 709 674,02	5 374 587,00
c) inne zobowiązania długoterminowe	0,00	4 032 323,33
d) zobowiązania wekslowe-jednostki powiązane	3 671 856,47	3 671 856,47
Wartość innych zobowiązań, razem	60 113 807,19	62 914 617,57

Nota 14. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31-03-2010	31-12-2009
a) część krótkoterminowa, w tym:	19 247 553,81	18 426 819,97
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	9 824 893,08	9 004 159,24
- odsetki naliczone	3 559 275,51	3 020 296,78
- depozyty czynszowe	581 318,83	628 149,19
- inne	5 684 298,74	5 355 713,27
- pozostałe rezerwy, w tym:	9 422 660,73	9 422 660,73
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	1 000 000,00	1 000 000,00
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	7 480 296,00	7 480 296,00
- rezerwy pozostałe	942 364,73	942 364,73
a) część długoterminowa, w tym:	1 649 468,16	1 764 547,31
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	1 649 468,16	1 764 547,31
- rozliczenie w czasie nadwyżki przychodów ze sprzedaży nad wartością bilansowa/leasing zwrotny	1 649 468,16	1 764 547,31
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	20 897 021,97	20 191 367,28

Nota 15. Inne zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31-03-2010	31-12-2009
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	19 652 880,46	19 754 317,04
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	91 707 900,42	92 778 263,29
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	9 104 091,99	10 104 302,86
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	996 402,86	1 101 896,30
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	20 517 383,62	20 233 292,67
f) zobowiązania z tytułu weksli-jednostki powiązane	12 168 481,22	17 723 079,45
f) inne	10 383 333,91	10 030 071,83
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	164 530 474,48	171 725 223,44

INNE ZOBOWIĄZANIA	31-03-2010	31-12-2009
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
b) zobowiązania z tytułu weksli	120 897 763,88	118 656 599,02
c) zobowiązania z tytułu leasingów	8 141 166,99	11 432 901,00
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	129 038 930,87	130 089 500,02

4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 16. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2010 do 31-03-2010	od 01-01-2009 do 31-03-2009
Przychody ze sprzedaży produktów	95 958 600,68	98 509 567,38
Przychody ze sprzedaży usług	7 322 034,84	8 082 198,02
Przychody ze sprzedaży towarów	2 921 373,78	3 178 257,56
Wartość przychodów, razem	106 202 009,30	109 770 022,96

	od 01-01-2010 do 31-03-2010	od 01-01-2009 do 31-03-2009
Przychody ze sprzedaży, z czego:	106 202 009,30	109 770 022,96
-ze sprzedaży produktów-lokali	95 958 600,68	98 509 567,38
-ze sprzedaży usług	7 322 034,84	8 082 198,02
-ze sprzedaży towarów	2 921 373,78	3 178 257,56

	od 01-01-2010 do 31-03-2010	od 01-01-2009 do 31-03-2009
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	103 280 635,52	106 591 765,40
-działalność deweloperska	99 149 994,86	102 809 720,10
-działalność hotelarska	3 291 186,87	3 029 086,62
-zarządzanie nieruchomościami	839 453,79	752 958,68

	od 01-01-2010 do 31-03-2010	od 01-01-2009 do 31-03-2009
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali wg segmentów geograficznych	95 958 600,68	98 509 567,38
-Warszawa i okolice	84 276 707,70	62 259 409,99
-Gdynia	7 417 089,28	16 870 457,35
- Łódź	4 074 292,87	19 051 480,26
- Katowice	190 510,83	328 219,78

	od 01-01-2010 do 31-03-2010	od 01-01-2009 do 31-03-2009
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych	3 291 186,87	3 029 086,62
-Warszawa i okolice	1 046 380,53	790 062,54
- Tarnowo	1 077 127,31	912 171,84
- Stryków	742 261,07	925 692,19
- Cieszyn	282 601,03	302 708,55
- Święta Lipka	0,00	98 451,50
- Krynica Górská	142 816,93	0,00

Nota 17. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2010 do 31-03-2010	od 01-01-2009 do 31-03-2009
Koszty ze sprzedaży produktów	67 115 261,17	72 317 490,64
Koszty ze sprzedaży usług	6 287 249,53	7 053 201,34
Koszty ze sprzedaży towarów	2 721 494,56	2 829 927,50
Koszt własny sprzedaży, razem	76 124 005,26	82 200 619,48

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2010 do 31-03-2010	od 01-01-2009 do 31-03-2009
Koszty sprzedaży	4 646 255,18	3 832 946,25
Koszty zarządu	3 095 444,02	2 763 331,80
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	7 741 699,20	6 596 278,05

Nota 18. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2010 do 31-03-2010	od 01-01-2009 do 31-03-2009
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	2 750 744,13	17 868,85
b) inne przychody operacyjne	1 581 845,55	542 016,06
Wartość przychodów operacyjnych, razem	4 332 589,68	559 884,91

Nota 19. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2010 do 31-03-2010	od 01-01-2009 do 31-03-2009
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
c) inne koszty operacyjne	892 683,04	640 411,99
Wartość kosztów operacyjnych, razem	892 683,04	640 411,99

Nota 20. Pozostałe przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2010 do 31-03-2010	od 01-01-2009 do 31-03-2009
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki	947 002,90	1 126 953,72
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
d) inne	211 245,39	2 435 453,34
Wartość przychodów finansowych, razem	1 158 248,29	3 562 407,06

Nota 21. Pozostałe koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2010 do 31-03-2010	od 01-01-2009 do 31-03-2009
a) odsetki	5 495 848,87	5 260 088,57
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	21 449,41
c) inne	1 943 033,63	474 610,83
Wartość kosztów finansowych, razem	7 438 882,50	5 756 148,81

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

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

Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 12 maja 2010r.