

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy J.W. Construction Holding S.A. w 2010 r.**

Ząbki, 15 marca 2011 r.

1. Wprowadzenie

Informacje podstawowe o Jednostce Dominującej

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

Rejestracja Spółki w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego nastąpiła w dniu 17 lipca 2001 r., wraz z rejestracją zmiany firmy spółki z uprzedniej Towarzystwo Budowlano – Mieszkaniowe Batory S.A. na obecną w brzmieniu J.W. Construction Holding S.A.

Spółka powstała z przekształcenia Towarzystwa Budowlano Mieszkaniowego Batory Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach, które zostało założone w dniu 10 lutego 1994 r. Rejestracja przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną dokonane zostało, na podstawie aktu notarialnego z dnia 28.12.2000 r., przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XVI Wydział Gospodarczy Rejestrowy w dniu 15 stycznia 2001 r.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.814.656 złotych i dzieli się na 54.073.280 akcji zwykłych na okaziciela serii A i B o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja.

2. Podstawowe skonsolidowane wielkości ekonomiczno - finansowe

Rachunek wyników

Podstawowe pozycje rachunku zysków i strat za lata 2010 i 2009 w przeliczeniu na EURO

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2010 do 31-12-2010		od 01-01-2009 do 31-12-2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	620 026	154 838	713 284	164 327
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	442 404	110 481	527 978	121 636
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	177 622	44 357	185 306	42 691
Koszty sprzedaży	28 535	7 126	20 753	4 781
Koszty ogólnego zarządu	28 884	7 213	25 684	5 917
Zysk (strata) ze sprzedaży	130 394	32 563	138 869	31 993
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	142 422	35 567	142 732	32 883
Zysk (strata) brutto	113 400	28 319	119 215	27 465
Podatek dochodowy	21 388	5 341	18 818	4 335
Zysk (strata) netto	92 012	22 978	100 397	23 130

Struktura i dynamika zmian podstawowych pozycji rachunku zysków i strat

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2010 do 31-12-2010		od 01-01-2009 do 31-12-2009	
	PLN	% sprzedaży	PLN	dynamika 2010/2009
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	620 026	100%	713 284	87%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	442 404	71%	527 978	84%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	177 622	29%	185 306	96%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	142 422	23%	142 732	100%
Zysk (strata) brutto	113 400	18%	119 215	95%
Zysk (strata) netto	92 012	15%	100 397	92%

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

W rachunku zysków i strat Spółka osiągnęła przychód 620 mln zł, jest to o 13% mniej niż w 2009 roku. Jednocześnie Spółka zachowała wysoką rentowność netto na poziomie 15%, przy wypracowanym zysku netto na poziomie 92 mln zł.

Struktura przychodów Spółki w roku 2010

W strukturze przychodów w roku 2009 zdecydowanie dominują przychody ze sprzedaży lokali (91% przychodów), 8% stanowią przychody z tytułu sprzedaży usług, około 1% to sprzedaż materiałów – co przedstawia tabela poniżej.

	od 01-01-2010 do 31-12-2010	Udział procentowy	od 01-01-2009 do 31-12-2009	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży produktów	564 994 233	91%	649 526 974	-13%
Przychody ze sprzedaży usług	50 711 824	8%	57 915 979	-12%
Przychody ze sprzedaży towarów	4 319 746	1%	5 840 727	-26%
Wartość przychodów, razem	620 025 804	100%	713 283 680	-13%

Bilans

Stan aktywów i pasywów na dzień 31 grudnia 2010 oraz 31 grudnia 2009 wyrażone w tys. zł oraz w tys. EUR

Pozycja bilansu skonsolidowanego	31-12-2010		31-12-2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 382 179	349 009	1 522 963	370 713
Aktywa trwałe	570 564	144 071	425 653	103 611
Aktywa obrotowe	811 616	204 938	1 097 310	267 102
Pasywa razem	1 382 179	349 009	1 522 963	370 713
Kapitał własny	462 891	116 883	371 515	90 433
Zobowiązania długoterminowe	414 416	104 643	203 707	49 585
Zobowiązania krótkoterminowe	504 872	127 483	947 741	230 695

Struktura, dynamika zmian aktywów oraz pasywów wg stanów na dzień 31 grudnia 2010 oraz 31 grudnia 2009 wyrażone w tys. zł

Pozycja bilansu skonsolidowanego	31-12-2010		31-12-2009	
	PLN	Udział w aktywach	PLN	Zmiana 2010/2009
Aktywa razem	1 382 179	100%	1 522 963	-9%
Aktywa trwałe	570 564	41%	425 653	34%
Aktywa obrotowe	811 616	59%	1 097 310	-26%
		Udział w aktywach		Zmiana 2010/2009
Pasywa razem	1 382 179	100%	1 522 963	-9%
Kapitał własny	462 891	33%	371 515	25%
Zobowiązania długoterminowe	414 416	30%	203 707	103%
Zobowiązania krótkoterminowe	504 872	37%	947 741	-47%

Struktura bilansu na dzień 31.12.2010 przedstawia się następująco: aktywa trwałe to około 41 % sumy bilansowej, a majątek obrotowy to około 59% aktywów.

W stosunku do roku 2009, na koniec roku 2010 wartość sumy bilansowej Spółki spadła o około 9%. Wzrosły kapitały własne i zobowiązania długoterminowe (obligacje), spadły natomiast zobowiązania krótkoterminowe.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

Wskaźniki finansowe

Wskaźniki płynności	2010	2009	2008
Wskaźnik płynności I			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,5	2,1	2,4
Wskaźnik płynności II			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,4	2,0	2,3
Wskaźniki aktywności			
Szybkość spłaty należności w dniach			
$\frac{\text{średni stan należności *) z tytułu dostaw i usług x 365}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	24	19	8
Szybkość obrotu zapasów w dniach			
$\frac{\text{średni stan zapasów*) x 365}}{\text{koszt sprzedanych produktów, usług i towarów}}$	29	28	28
Wskaźniki rentowności			
Rentowność sprzedaży netto			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	14,8%	14,1%	9,6%
Rentowność sprzedaży brutto			
$\frac{\text{wynik ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	28,6%	26,0%	25,4%
Rentowność majątku			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{aktywa ogółem}}$	6,7%	6,6%	4,1%
Rentowność kapitału			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	19,9%	27,0%	26,4%
Wskaźniki zadłużenia			
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach			
$\frac{\text{średni stan zobowiązań*) z tytułu dostaw i usług x 365}}{\text{koszt sprzedanych produktów, usług i towarów}}$	51	67	75

Wskaźnik zadłużenia

$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{pasywa ogółem}}$	61,3%	73,8%	83,1%
--	-------	-------	-------

Efektywność akcji

Wartość księgową na jedną akcję w zł

$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{liczba akcji}}$	8,46	6,79	5,05
---	------	------	------

Wynik finansowy netto na jedną akcję w zł

$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{liczba akcji}}$	1,68	1,84	1,33
--	------	------	------

W bieżącym roku obrotowym wskaźnik rentowności netto sprzedaży wzrósł w stosunku do roku 2009 i jest wciąż na wysokim poziomie 28,6%.

Wskaźniki płynności roku 2010 są zbliżone do wartości z lat poprzednich. Pokazują one bezpieczeństwo w obszarze przepływów finansowych, jednocześnie odzwierciedlając wysoką zdolność Spółki do obsługi bieżących zobowiązań.

Wskaźniki spłaty zobowiązań oraz zadłużenie pokazują tendencję spadkową.

3. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

Ryzyka rozpoznawane przez Grupę to: ryzyko stóp procentowych, ryzyko płynności, 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. Przyjęto, że zmiany stóp procentowych w tym okresie nie wymagało dodatkowych opcji zabezpieczających, wobec tendencji obniżania stóp w ostatnim okresie.

Ryzyko kredytowe

Bardzo duża część klientów grupy dokonuje zakupów w oparciu o kredyty bankowe. Ryzyka związane z zaoferowanymi kredytami są zabezpieczone ubezpieczeniem poszczególnych należności w imieniu klientów. W stosunku do żadnej grupy klientów nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego. Ponadto Grupa systematycznie dokonuje oceny wnoszonych wpłat i sytuacji finansowej swoich klientów. Jednakże należy liczyć się z utrzymującymi zaostrzonymi warunkami kredytowymi - w dalszym ciągu utrudniony dostęp. 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. 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.

Nota. Analiza wrażliwości na ryzyko rynkowe.

Pozycja w sprawozdaniu finansowym	wartość pozycji w tys. PLN	Ryzyko stopy procentowej			
		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
Aktywa finansowe					
Srodki bieżące na rachunku bankowym	19 922	100	-100		
Depozyty bankowe	48 152	241	-241		
Posiadane obligacje		0	0		
Pożyczki udzielone		0	0		
Wpływ na aktywa finansowe przed opodatkowaniem		340	-340	0	0
Podatek (19%)		-65	65	0	0
Wpływ na aktywa finansowe po opodatkowaniu		276	-276	0	0
Zobowiązania finansowe					
Wyemitowane obligacje	130 000	-650	650		
Kredyty bankowe	248 600	-1 243	1 243		
Wpływ na zobowiązania finansowe przed opodatkowaniem		-1 893	1 893	0	0
Podatek (19%)		360	-360	0	0
Wpływ na zobowiązania finansowe po opodatkowaniu		-1 533	1 533	0	0
Razem zwiększenie / (zmniejszenie)		-1 258	1 258	0	0

Czynniki i zdarzenia nietypowe mogące mieć wpływ na wynik finansowy

W roku 2010 nie stwierdzono występowania czynników i zdarzeń nietypowych mających wpływ na wynik finansowy za rok obrotowy

4. Perspektywy rozwoju Spółki

W 2010 roku Spółka zakończyła budowę kilku inwestycji rozpoczętych w latach ubiegłych: Lewandów I, Lewandów II, Aleja Wiślana, Osiedle Bursztynowe. Powyższe inwestycje uzyskały pozwolenia na użytkowanie i rozpoczęto procedurę przekazywania lokali klientom. W listopadzie 2010 r. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę inwestycji w Łodzi, przy ul. Tymienieckiego i rozpoczęła prace budowlane.

W 2011 roku Spółka planuje rozpoczęcie kolejnych nowych inwestycji, zarówno w Warszawie, jak i w innych regionach Polski. Trwają przygotowania do rozpoczęcia budowy inwestycji mieszkaniowych w Poznaniu i Gdyni. Z kolei w Ożarowie Mazowieckim planowane jest rozpoczęcie budowy kolejnych 10 domów. Inwestycje planowane do uruchomienia w 2011 roku obejmą blisko 1300 lokali. W dniu 4 marca 2011 r. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę inwestycji w Poznaniu. Niebawem Spółka otrzyma pozwolenie na budowę osiedla przy ul. Zdziarskiej w Warszawie, zaś w dalszej kolejności uruchamiane będą projekty: Lewandów Park I, domy w Ożarowie, Osiedle Światowida w Warszawie, następnie projekty w Gdyni.

Na tak szerokie plany inwestycyjne Spółki miała m.in. wpływ lepsza sytuacja na rynku mieszkaniowym w 2010 roku. Spółka odnotowała wzrost sprzedaży mieszkań w stosunku do roku poprzedniego. Rosnące zainteresowanie ofertą Spółki pozwala na zaoferowanie klientom nowych inwestycji w ciekawych lokalizacjach.

Planowane inwestycje mieszkaniowe na 2011 rok	Miasto /Dzielnica	Liczba lokali / domów
Zielona Dolina I, ul. Zdziarska/Ostródzka	Warszawa / Białołęka	596 lokali
Lewandów Park I bud. 3-6, ul. Lewandów	Warszawa/ Białołęka	208 lokali
Osiedle Światowida, ul. Światowida	Warszawa/ Białołęka	184 lokale
Słoneczny Park, Ożarów Mazowiecki	Ożarów Mazowiecki	10 domów
Poznań, ul. Jaroczyńskiego	Poznań	182 lokale
Gdynia, ul. Sochaczewska	Gdynia	51 lokali
Gdynia, ul. Powstania Wielkopolskiego	Gdynia	52 lokale

Analiza rynku nieruchomości oraz własne rozpoznanie preferencji Nabywców wskazują na celowość prowadzenia dotychczasowej strategii działania, polegającej w głównej mierze na zaspokajaniu potrzeb Klientów średniozamożnych. Według dokumentu przyjętego niedawno przez Sejm RP pt. „Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku” w Polsce wciąż brakuje ok. 1,5 mln mieszkań. Przeciętne wynagrodzenie wystarcza w Polsce na zakup 0,8 m² powierzchni mieszkaniowej, podczas gdy w Europie zachodniej na 2-3 m². W związku z powyższym działalność Spółki w zakresie budownictwa mieszkaniowego w dalszym ciągu będzie rozwijana poprzez uruchamianie nowych inwestycji z segmentu mieszkań popularnych. Będzie się ona opierała na atrakcyjnych cenowo lokalizacjach, jak również na dostosowaniu wielkości sprzedawanych mieszkań do popytu zgłaszanego przez Nabywców. Najczęściej kupowanymi lokalami są bowiem mieszkania dwupokojowe o powierzchni 40-45 m².

Uwzględniając powyższe założenia oraz wciąż trudną sytuację na rynku kredytów hipotecznych, Spółka proponuje Klientom elastyczne rozwiązania zakupu lokali. W ramach oferty finansowania proponowane są programy dostosowane do różnych grup odbiorców oferty. Najbardziej innowacyjnym rozwiązaniem, dedykowanym szczególnie dla Klientów nie posiadających zdolności kredytowej, jest program „Wynajmij – potem kup”. Program umożliwia wynajem lokalu oraz jego wykup po czasie określonym w umowie, przy zaliczeniu

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

w cenę zakupu części poniesionych opłat za wynajem. Ponadto Spółka posiada bardzo zróżnicowaną ofertę kredytową przygotowaną na bazie preferencyjnych warunków, dedykowanych tylko dla Klientów Spółki.

Ponadto obecnie trwają przygotowania do realizacji kolejnych projektów biurowych. Kontynuowane są prace związane z projektowaniem oraz pozyskiwaniem odpowiednich pozwoleń i decyzji umożliwiających rozpoczęcie tych inwestycji.

W 2010 Spółka kontynuowała budowę pierwszej inwestycji komercyjnej „Jerozolimskie Point” w Warszawie przy Al. Jerozolimskich/ Badyłarskiej. Budynek został zaprojektowany zgodnie z najwyższymi standardami (klasa A) i dbałością o komfort pracy. Budynek został usytuowany w niedalekiej odległości od centrum Warszawy oraz od takich dzielnic jak Mokotów i Ochota. Taka lokalizacja pozwala na szybki dojazd do centrum miasta, a z drugiej strony pozwala zaoferować potencjalnym najemcom atrakcyjniejsze ceny za m2 niż w ścisłym centrum. Zakończenie budowy zaplanowano na koniec 2011 roku.

Planowane inwestycje komercyjne	Miasto /Dzielnica	PU
„Dana”	Szczecin/Centrum	33.966
ul. Pileckiego	Warszawa/Ursynów	10.022
ul. Powstańców Śląskich	Wrocław/Centrum	29.800

Spółka kontynuuje swoje plany związane z rozszerzeniem działalności o inwestycje komercyjne. W lutym Spółka otrzymała pozwolenie na budowę inwestycji „Dana” w Szczecinie i przygotowuje się do rozpoczęcia budowy. W 2011 roku Spółka zamierza uruchomić jeszcze dwa projekty o charakterze komercyjnym. W Warszawie przy ul. Pileckiego powstanie inwestycja biurowo-hotelowa licząca 10.022 m2 PU. Z kolei we Wrocławiu, na nieruchomości położonej w ścisłym centrum miasta planuje się budowę kompleksu mieszkaniowo –biurowo-hotelowego o powierzchni 29.800 m2 PU.

Dodatkowo rozwijany jest również segment działalności hotelarskiej poprzez rozbudowę i modernizację hotelu „Czarny Potok” w Krynicy Górskiej do czterogwiazdkowego w kategorii „Resort & Spa”. Prace były rozpoczęte w latach poprzednich i zostaną zakończone w drugiej połowie 2011 roku.

Spółka niezależnie od sytuacji na rynku dywersyfikuje ryzyko poprzez :

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

Strategicznymi celami J.W. Construction Holding S.A. są:

- umocnienie pozycji lidera wśród deweloperów zarówno w Warszawie jak i całym kraju dzięki zakładanym planom sprzedażowym możliwym do zrealizowania ze względu na szeroką ofertę.
- zmniejszenie stopnia uzależnienia od zewnętrznych podwykonawców poprzez rozbudowę i wzmocnienie własnych sił wykonawczych – w ramach spółki budowlanej J.W. Construction S.A.

- obniżanie kosztów, m.in. poprzez skrócenie okresu realizacji inwestycji przy wykorzystaniu nowej technologii do produkcji prefabrykatów – w ramach spółki JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.
- kontynuacja prac związanych z przygotowaniem nowych inwestycji poprzez przygotowanie dokumentacji m.in. projektowej oraz pozyskiwaniu pozwoleń na budowę, co pozwoli rozpocząć kolejne inwestycje w przyszłości.
- szersze wejście w segment komercyjny,

5. Informacje o podstawowych produktach Spółki J.W. Construction Holding S.A.

5.1. Działalność deweloperska

Spółka w obszarze działalności deweloperskiej oferuje następujący asortyment produktowy:

Budynki wielorodzinne, które dzielą się na następujące segmenty rynkowe:

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

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

J.W. Construction Holding S.A. w 2010 roku nadal umacniało pozycję lidera wśród deweloperów zarówno w Warszawie jak i w całym kraju. Spółka kontynuowała realizację rozpoczętych dotychczas inwestycji, dużych osiedli w Warszawie i okolicach. W 2010 r. realizowano jednocześnie 7 inwestycji mieszkaniowych z łączną liczbą 2 857 lokali oraz 12 domów jednorodzinnych obejmujących ponad 130 800 m² PUM.

W listopadzie 2010 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę inwestycji w Łodzi, przy ul. Tymienieckiego i rozpoczęła prace budowlane.

Równocześnie prowadzone były prace nad inwestycją komercyjną w Warszawie przy ul. Badyłarskiej o PU 4 157 m² oraz inwestycją hotelową „Czarny Potok” w Krynicy Zdrój o PU 13 410 m². Zakończenie obydwu inwestycji zaplanowano na drugą połowę 2011 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

Poniżej przedstawiono zestawienie prezentujące realizowane inwestycje w 2010 r.

Lp.	Inwestycje mieszkaniowe	Ilość lokali
1	„Osiedle Lewandów I”	423
2	„Osiedle Lewandów II”	1275
3	„Osiedle Bursztynowe” , ul. Korkowa	328
4	„Wiślana Aleja” ul. Odkryta	200
5	„Osiedle Centrum II”, Łódź	255
6	„Lazurowe Ustronie” I etap	376
7	„Lazurowe Ustronie” – domy	12

Lp.	Inwestycje komercyjna i hotelowa	PU
1	„Jerozolimskie Point” ul. Badyłarska	4.157
2	„Czarny Potok” – Krynica Zdrój	18.709

Z wykazanych wyżej projektów w 2010 roku zakończono budowę i uzyskano pozwolenie na użytkowanie dla następujących inwestycji:

- „Osiedle Lewantów Park I” w Warszawie
- „Osiedle Lewandów Park II” w Warszawie
- „Wiślana Aleja” w Warszawie
- „Bursztynowe Osiedle” w Warszawie

5.2. Działalność budowlano-montażowa

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

5.3. Działalność projektowa Grupy

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

5.4. Działalność w zakresie produkcji prefabrykatów

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

5.5. Działalność hotelarska

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

Wartość przychodu z tytułu sprzedaży usług hotelarskich w 2010 r. zamknęła się kwotą 15.217.893 zł . w 2010 roku zanotowano niewielki spadek przychodów z działalności hotelarskiej w stosunku do roku poprzedniego o 2%.

Średnie obłożenie miejsc hotelowych w skali całej sieci kształtowało się na poziomie 32 %.

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

5.6. Działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami

Spółka dba również o prawidłowy przebieg procesu zasiedlania nieruchomości począwszy od wydania poszczególnych lokali, przeniesienia ich własności, po przekazanie nieruchomości powołanym wspólnotom mieszkaniowym. Spółka pełni funkcję administratora nieruchomości zwykle w okresie do 12 miesięcy od zakończenia projektu. Czas ten jest niezbędny do powołania, ukonstytuowania i wdrożenia prawidłowego funkcjonowania Wspólnoty Mieszkaniowej. Spółka posiada w swoich zasobach część Wspólnot Mieszkaniowych, którymi zarządza od kilku lat. Są to np. Osiedle Łucka od 2006 roku, Osiedle Victoria w Radzyminie od 2007 roku, czy osiedla Górczewska 200 i Bukowińska 8,12 od 2008 roku.

W roku 2010 przychody Spółki z tytułu sprzedaży produktów i usług przedstawiały się następująco:

	od 01-01-2010 do 31-12-2010	od 01-01-2009 do 31-12-2009
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	615 706 057,29	707 442 953,32
-działalność deweloperska	577 585 598,77	664 766 839,99
-działalność hotelarska	15 217 892,61	15 499 936,35
-budownictwo społeczne	12 061 215,86	10 586 369,24
-usługi transportowe	170 126,37	5 273 638,68
-budownictwo	10 671 223,68	11 316 169,06

6. Informacja o rynku zbytu

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

Rynek warszawski jest największym rynkiem mieszkaniowym w Polsce, gdzie występują najwyższe ceny za metr kwadratowy powierzchni mieszkaniowej. Spółka planuje ekspansję również na rynki pozawarszawskie, aby zaspokoić popyt dużych aglomeracji miejskich na południu Polski, na północy, w Łodzi i pierwszy raz w Poznaniu. W 2010 roku kontynuowano budowę pierwszego projektu biurowego „Jerolimskie Point” zlokalizowanego w Warszawie, Spółka jest także przygotowana jest do komercjalizacji następnych projektów biurowych – kolejnego

w Warszawie oraz jednego w Szczecinie. Obecnie trwają prace związane z projektowaniem oraz pozyskiwaniem odpowiednich pozwoleń i decyzji umożliwiających rozpoczęcie inwestycji.

7. Dostawcy i odbiorcy Grupy Kapitałowej

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

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

W zdecydowanej większości odbiorcami Spółki są indywidualni nabywcy lokali mieszkalnych.

8. Umowy znaczące dla działalności Grupy Kapitałowej

8.1 Umowy na realizację robót budowlanych

W 2010 r. jako znaczącą nową umowę na realizację robót budowlanych Spółka zakwalifikowała jedną umowę, zawartą w dniu 2 marca 2010 r. z podmiotem zależnym J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach – jako Generalnym Wykonawcą, której przedmiotem jest wykonanie przez Generalnego Wykonawcę budynku biurowego na nieruchomości położonej w Warszawie przy Al. Jerozolimskich i ul. Badyłarskiej. Wartość wynagrodzenia, w umowie została ustalona jako suma wartości elementów ujętych w rzeczowo – finansowym zakresie robót w wysokości 15.994.691 zł netto. Oddanie obiektu do użytkowania przewidywane jest na koniec III sierpnia 2011 roku.

8.2 Umowy ubezpieczeniowe

Spółki z Grupy Kapitałowej zawierają różnorodne umowy ubezpieczeń wynikające z charakteru prowadzonej przez nie działalności gospodarczej, są to zarówno ubezpieczenia obowiązkowe i dobrowolne.

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

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

Spółki posiadają pakiety odrębnych umów ubezpieczenia OC z tytułu prowadzonej działalności, zarządzania nieruchomościami, z tytułu prowadzonej działalności w zakresie usług hotelowych oraz odpowiedzialności Zarządu.

Po zakończeniu realizacji inwestycji i wygaśnięciu ubezpieczenia z tytułu robót budowlanych zawierane są umowy ubezpieczenia wybudowanych przez budynków. Po zawiązaniu wspólnoty mieszkaniowej prawa wynikające z umowy ubezpieczenia przenoszone są w drodze aneksu na wspólnotę zarządzającą ubezpieczoną nieruchomością.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

Zakres ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia w złotych
ubezpieczenie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej związanej z zarządzaniem nieruchomościami i z tytułu wykonywania zawodu zarządcy,	Towarzystwo Ubezpieczeń ALLIANZ Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	150 000 euro 1 200 000 pln
ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Zarządu	AGI Europe S.A. Oddział w Polsce	60 000 000 pln
OC z tytułu prowadzonej działalności	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A. Towarzystwo Ubezpieczeń Generali S.A. InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	22 800 000 pln
OC z tytułu prowadzonej działalności hotelowej	Towarzystwo Ubezpieczeń ALLIANZ S.A.	2 500 000 pln
Ubezpieczenie realizowanych budów wraz z ubezpieczeniem OC wszystkich innych ryzyk i zdarzeń losowych związanych z realizowanymi kontraktami wraz z ubezpieczeniem z tytułu odpowiedzialności cywilnej	Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji WARTA S.A. Towarzystwo Ubezpieczeń ALLIANZ S.A. Towarzystwo Ubezpieczeń Generali S.A.	153 157 467,50 pln
ubezpieczenie mienia uwzględniające także majątek posiadany w związku z prowadzoną działalnością hotelową	Towarzystwo Ubezpieczeń ALLIANZ S.A. Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji WARTA	398 164 214 pln

8.3 Umowy nabycia gruntów

W dniu 26 kwietnia 2010 r. Spółka zawarła z miastem Gdynią umowę nabycia nieruchomości położonych w Gdyni przy ul. Sochaczewskiej, Płockiej i Łowickiej o łącznej pow. 7.825 m². Zawarcie przedmiotowej umowy 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. Cena za jaką Spółka nabyła przedmiotową nieruchomość nie przekracza 10 % kapitałów własnych Spółki.

W dniu 26 kwietnia 2010 roku Spółka zawarła umowę nabycia nieruchomości położonej w Poznaniu w dzielnicy Stare Miasto na osiedlu Władysława Jagiełły o łącznej powierzchni 5.219 m². Na przedmiotowej działce zgodnie z warunkami zabudowy można wybudować ok. 8.000m² PUM. Cena za jaką Spółka nabyła przedmiotową nieruchomość nie przekracza 10 % kapitałów własnych Spółki.

W dniu 24 maja 2010 r. Spółka zawarła umowę z miastem Gdynia nabycia nieruchomości położonej w Gdyni przy ul. Powstania Wielkopolskiego/Powstania Śląskiego o łącznej powierzchni 4 150 m². Zawarcie przedmiotowej umowy było konsekwencją wygrania przez Spółkę w dniu 26 kwietnia 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. 3.000 m² PUM. Cena za jaką Spółka nabyła przedmiotową nieruchomość nie przekracza 10 % kapitałów własnych Spółki.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

W dniu 11 września 2010 r. Spółka zawarła umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich o łącznej powierzchni 3.621 m². Na przedmiotowej nieruchomości Spółka zamierza zrealizować inwestycję budowlaną o funkcjach mieszkaniowych, biurowych i hotelowych. Cena za jaką Spółka nabyła przedmiotową nieruchomość nie przekracza 10 % kapitałów własnych Spółki.

W dniu 30 września 2010 roku Spółka nabyła nieruchomość położoną w Zegrzu Południowym – Rybaki, stanowiącą działkę gruntu nr 140/4 o powierzchni 0,9300 ha zabudowaną budynkiem hotelu wraz z częścią gastronomiczną. Zawarta umowa nabycia wynikała z zakończenia umowy leasingu operacyjnego przedmiotowej nieruchomości z dnia 31 sierpnia 2001 roku. Cena za jaką Spółka nabyła przedmiotową nieruchomość nie przekracza 10 % kapitałów własnych Spółki.

W dniu 29 października 2010r. Spółka zawarła umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Katowicach w rejonie ul. Tysiąclecia i ul. Chrobrego o powierzchni 23.480 m². Na przedmiotowej nieruchomości Spółka zamierza zrealizować inwestycje o powierzchni użytkowej ok. 35 000 m². Cena za jaką Spółka nabyła przedmiotową nieruchomość nie przekracza 10 % kapitałów własnych Spółki.

W dniu 9 grudnia 2010 r. Spółka S zawarła umowę z miastem Gdynia nabycia nieruchomości położonej w Gdyni przy ul. Spokojnej działek gruntu o łącznej powierzchni 57.488 m². Na przedmiotowej nieruchomości Spółka zamierza wybudować osiedle mieszkaniowe wielorodzinne oraz powierzchnie usługowe, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowaniem terenu. Zawarcie przedmiotowej umowy było konsekwencją wygrania przez Spółkę przetargu organizowanego przez miasto Gdynia na sprzedaż wyżej opisanej nieruchomości. Cena za jaką Spółka nabyła przedmiotową nieruchomość nie przekracza 10 % kapitałów własnych Spółki.

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

8.4.1 Kredyty wypowiedziane

Zarówno w 2010 roku, jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania z działalności Spółki w roku 2010, nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

8.4.2 Kredyty zaciągnięte

W 2010 roku zostały zawarte następujące umowy o kredyt:

- W dniu 31 marca 2010 r. Spółka z Grupy działająca pod firmą J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach zawarła z PKO BP. S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 7.000.000 zł.

- W dniu 09 lipca 2010 r. Spółka Dominująca zawarła z Bankiem Millennium S.A. umowę o kredyt inwestycyjny w wysokości 19.500.000 zł, przeznaczony na finansowanie realizacji inwestycji „Jerozolimskie Point”.

- W dniu 29 listopada 2011 r. Spółka Dominująca zawarła z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. umowę o kredyt obrotowy w wysokości 30.000.000 zł, przeznaczony na sfinansowanie zakupu nieruchomości położonych w Gdyni przy ul. Spokojnej i Leśnej.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

W 2010 roku Spółka dokonała spłaty następujących kredytów:

- W dniu 2 maja 2010 r. Spółka Dominująca dokonała spłaty kredytu inwestycyjnego w wysokości 9.600.000 zł, udzielonego przez Invest Bank S.A. na sfinansowanie zakupu nieruchomości położonych w Łebie.
- W dniu 22 czerwca 2010 r. Spółka Dominująca dokonała spłaty kredytu w wysokości 115.000.000 zł, udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska S.A. na finansowanie realizacji inwestycji „Górczewska Park” w Warszawie.
- W dniu 23 września 2010 r. Spółka Dominująca dokonała wcześniejszej, całkowitej spłaty kredytu obrotowego odnawialnego w wysokości 29.500.000 zł, udzielonego przez Bank PKO BP S.A. na finansowanie realizacji inwestycji „Lewandów I” w Warszawie.
- W dniu 30 listopada 2010 r. Spółka Dominująca dokonała spłaty kredytu obrotowego nieodnawialnego w wysokości 17.300.000 zł, udzielonego przez Bank PKO BP S.A.
- W dniu 6 grudnia 2010 r. Spółka Dominująca dokonała spłaty kredytu w wysokości 35.000.000 zł, udzielonego przez Fortis Bank Polska S.A. na finansowanie realizacji inwestycji „Wiślana Aleja” w Warszawie.
- W dniu 28 grudnia 2010 r. Spółka Dominująca dokonała spłaty kredytu obrotowego nieodnawialnego w wysokości 10.000.000 zł, udzielonego przez Bank PKO BP S.A.

W 2010 roku wystąpiły następujące zmiany w umowach kredytowych zawartych w latach ubiegłych:

- W dniu 4 maja 2010 r. Spółka Dominująca podpisała aneks do umowy o kredyt obrotowy udzielony przez Invest Bank S.A. Na mocy aneksu podwyższono kwotę kredytu do wysokości 10.000.000 zł oraz przesunięto termin spłaty kredytu na dzień 25 kwietnia 2011 roku.
- W dniu 22 czerwca 2010 r. Spółka Dominująca podpisała aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym zawartej z Bankiem Millennium S.A. Na mocy aneksu przesunięto termin spłaty kredytu do dnia 23 grudnia 2010 r.
- W dniu 30 czerwca 2010 r. Spółka Dominująca podpisała aneks do umowy o kredyt inwestycyjny zawartej z PKO BP S.A. na realizację inwestycji „Czarny Potok” w Krynicy Górskiej. Na mocy aneksu przesunięto termin wykorzystania kredytu do dnia 31 grudnia 2010 r., jak również termin spłaty kredytu na dzień 31 grudnia 2018 r.
- W dniu 27 września 2010 r. Spółka Dominująca podpisała aneks do umowy o kredyt obrotowy udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. na finansowanie realizacji inwestycji „Bursztynowe Osiedle” w Warszawie, na mocy którego przesunięty został termin spłaty kredytu na dzień 30 kwietnia 2011 roku.
- W dniu 29 września 2010 r. Spółka Dominująca podpisała aneks do umowy o kredyt nieodnawialny udzielony przez Fortis Bank Polska S.A. na finansowanie realizacji inwestycji „Wiślana Aleja” w Warszawie. Na mocy aneksu przesunięto termin spłaty kredytu na dzień 30 grudnia 2010 r.
- W dniu 23 grudnia 2010 r. Spółka Dominująca podpisała aneks do umowy o kredyt obrotowy udzielony przez Bank PKO BP S.A. na finansowanie realizacji inwestycji Lewantów Park II w Warszawie. Na mocy aneksu przesunięto termin spłaty kredytu na dzień 31 marca 2011 r.

Szczegółowa informacja dotycząca zobowiązań z tytułu kredytów wg stanu na 31.12.2010 roku zamieszczona jest w nocie numer 14 sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

8.4.3 Pożyczki zaciągnięte i udzielone

W okresie sprawozdawczym żadna umowa pożyczki nie została wypowiedziana.

Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	Data udzielenia	Kwota i waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Construction Invest Sp. z o.o.	J.W. Construction Holding S.A.	21.12.2010 r.	120.000 pln	3M WIBOR + marża	31.12.2011 r.
YAKOR HOUSE	J.W. Construction Holding S.A.	18.02.2010 r.	45.000 pln	3M WIBOR + marża	31.12.2010 r.
YAKOR HOUSE	J.W. Construction Holding S.A.	07.06.2010 r.	45.000 pln	3M WIBOR + marża	31.12.2011 r.
YAKOR HOUSE	J.W. Construction Holding S.A.	24.08.2010 r.	54.800 pln	3M WIBOR + marża	31.12.2011 r.
YAKOR HOUSE	J.W. Construction Holding S.A.	10.12.2010 r.	45.000 pln	3M WIBOR + marża	31.12.2011 r.
YAKOR HOUSE	J.W. Construction Holding S.A.	15.07.2010 r.	110.000 USD	3M LIBOR + marża	31.12.2011 r.
JWCH Produkcja Budowlana Sp. o.o.	J.W. Construction Holding S.A.	14.09.2010 r.	200.000 pln	3M WIBOR + marża	30.06.2011 r.
JWCH Produkcja Budowlana Sp. o.o.	J.W. Construction Holding S.A.	09.11.2010 r.	300.000 pln	3M WIBOR + marża	31.12.2011 r.
JWCH Produkcja Budowlana Sp. o.o.	J.W. Construction Holding S.A.	10.12.2010 r.	100.000 pln	3M WIBOR + marża	31.12.2011 r.
Developer Sp. z o.o.	J.W. Construction Holding S.A.	15.11.2010 r.	110.715 pln	3M WIBOR + marża	15.11.2011 r.

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

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

8.6 Emisja papierów wartościowych

W dniu 25 czerwca 2010 r., Jednostka dominująca wyemitowała łącznie 1.300 obligacji długoterminowych niezabezpieczonych o jednostkowej wartości nominalnej 100.000 zł każda. Łączna wartość emisji wyniosła 130.000.000 zł. Termin wykupu obligacji ustalono na dzień 25 czerwca 2013 r. Obligacje oprocentowane są wg stawki WIBOR 3M powiększonej o marżę. Środki pieniężne pochodzące z emisji obligacji przeznaczone są na finansowanie strategię rozwoju Spółki, między innymi na zakup gruntów oraz współfinansowanie nowych projektów mieszkaniowych i komercyjnych.

W związku z dokonaną emisją obligacji zwykłych niezabezpieczonych, o której mowa powyżej Zarząd Spółki odstąpił od emisji obligacji zamiennych na akcję, o których mowa w Uchwałach podjętych przez Walne Zgromadzenie w dniu 18 maja 2010 r.

Grupa posiadała na dzień 31.12.2010 r. zobowiązania wekslowe na kwotę 136,26 mln zł.

8.7. Informacja o udzielonych i otrzymanych poręczeniach, gwarancjach

W 2010 roku Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji.

W 2010 roku Spółka wykazała następujące udzielone poręczenia:

Poręczenie na rzecz	Wartość poręczenia
TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000,00
JW. Construction S.A.	2 900 000,00
ZPM Metalcon Sp. z o.o.	800 000,00
JWCH Produkcja Budowlana sp. z o.o.	500 000,00
Deweloper sp. zo.o.	110 715,00

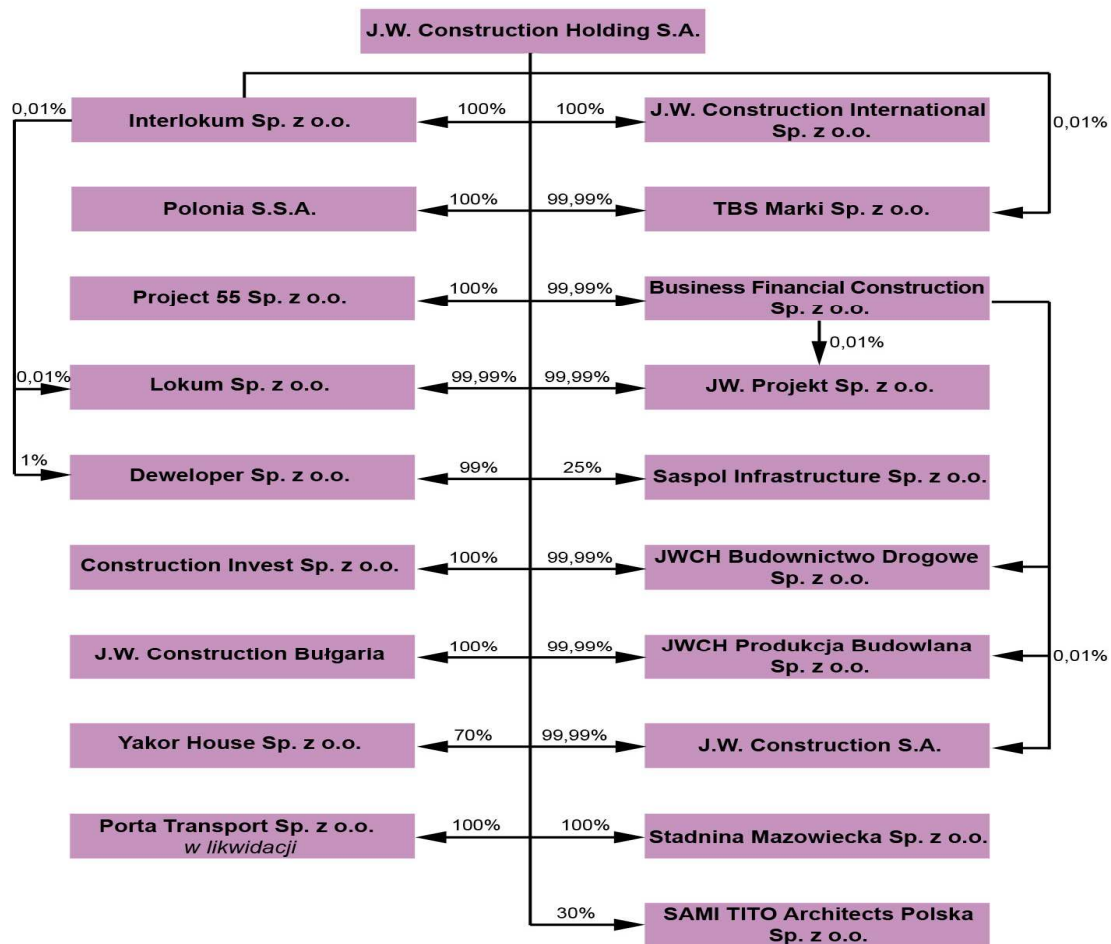
Zestawienie gwarancji i poręczeń udzielonych w ramach Spółki narastająco wg stanu na dzień 31.12.2010 r. przedstawia nota numer 35 w sprawozdaniu finansowym.

8.8 Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie występuje program akcji pracowniczych.

9. Powiązania organizacyjne i kapitałowe Grupy

Struktura Grupy Kapitałowej



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

J.W. Construction S.A. (konsolidacja pełna)

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. J.W. Construction S.A. 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. (konsolidacja pełna)

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 JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o. Kapitał zakładowy wynosi 15.495.000 zł i dzieli się na 309.900 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. (konsolidacja pełna)

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 JW Projekt Sp. z o.o. 99,99 % udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 1.155.060 zł i dzieli się na 5.778 udziałów o wartości nominalnej 200 zł każdy. JW Projekt Sp. z o.o. prowadzi działalność z zakresu architektury i projektowania.

Construction Invest Sp. z o.o. (konsolidacja pełna)

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 Construction Invest Sp. z o.o. 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. Utworzenie Spółki miało na celu nabywanie nieruchomości, uzyskiwania pozwoleń na budowę, a następnie przenoszenia nieruchomości wraz z pozwoleniem na budowę na rzecz Spółki.

TBS Marki Sp. z o.o. (konsolidacja pełna)

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 26.720 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 Białołęka” i „Sochaczew, ul. Piłsudskiego”.

Lokum Sp. z o.o. (konsolidacja pełna)

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 Lokum Sp. z o.o. 99,99% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 3.778.500 zł i dzieli się na 7.557 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

Lokum Sp. z o.o. jest spółką celową. W ramach jej struktur została zrealizowana inwestycja „Willa Konstancin” w Konstancinie - Jeziornej.

Project 55 Sp. z o.o. (konsolidacja pełna).

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 Projekt 55 Sp. z o.o. 100% 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” w Warszawie.

Interlokum Sp. z o.o. (konsolidacja pełna)

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 Interlokum Sp. z o.o. 100% 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 „Rezydencja na Skarpie” w Warszawie.

Deweloper Sp. z o.o. (konsolidacja pełna)

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 Deweloper Sp. z o.o. 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.

J.W. Construction International Sp. z o.o. (konsolidacja pełna)

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.

Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji (konsolidacja pełna)

Porta Transport Spółka z o.o. z siedzibą w Szczecinie zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod nr KRS 0000177420. Kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 258.308 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy udział. Porta Transport Sp. z o.o. 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 Porta Transport Sp. z o.o.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o. (konsolidacja pełna)

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 JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o. 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. zamierza podejmować dalsze działania w zakresie budownictwa infrastruktury oraz budownictwa drogowego. W dniu 10.01.2011 r. Sąd zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 2.060.000 zł, który dzieli się na 41.120 udziałów z których Spółka posiada 99,9(9)%.

Yakor House Sp. z o.o. - poprzednio Ośrodek Wypoczynkowy „Ogoniok” (konsolidacja pełna)

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.

Business Financial Construction Sp. z o.o. – BFC (nie podlega konsolidacji)

Spółka Business Financial Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców 24 maja 2002 r., pod numerem KRS 114675. Spółka posiada w Business Financial Construction Sp. z o.o. 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.

Polonia S.S.A. (nie podlega konsolidacji)

Spółka Polonia S.S.A. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19 września 2003 r. pod numerem KRS 173656. Spółka posiada 100% akcji w Polonia S.S.A. 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 Bułgaria EOOD (nie podlega konsolidacji)

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

Saspol Infrastructure Sp. z o.o. (nie podlega konsolidacji)

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 Saspol Infrastructure Sp. z o.o. Kapitał zakładowy wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. Saspol Infrastructure Sp. z 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.

Stadnina Mazowiecka Sp. z o.o. (konsolidacja pełna)

Stadnina Mazowiecka Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach, została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 3 stycznia 2007 r. pod numerem KRS 0000271065. Spółka nabyła 100 % udziałów w kapitale zakładowym Stadniny Mazowieckiej Sp. z o.o. w dniu 30 czerwca 2010 r. Kapitał zakładowy wynosi 50.000 zł i dzieli się na 1.000 udziałów po 50 zł każdy.

Sami Tito Architects Polska Sp. z o.o.

Spółka Sami Tito Architects Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach została założona aktem notarialnym sporządzonym w dniu 8 grudnia 2010 r. i wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 19 stycznia 2011 r. pod numerem KRS 376090. Spółka posiada w Sami Tito Architects Polska Sp. z o.o. 30,00 % udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Sami Tito Architects Polska Sp. z o.o. ma prowadzić działalność w zakresie architektury i projektowania.

10. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej w 2010 r. oraz najważniejsze inwestycje kapitałowe

W okresie sprawozdawczym nie zostały dokonane istotnych inwestycji w akcje i udziały.

Transakcje, dotyczące nabycia lub zbycia akcji i udziałów jakie miały miejsce w roku 2010 r. zostały wymienione poniżej :

Podwyższenie kapitału zakładowego, objęte przez J.W. Construction Holding S.A., w JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach do kwoty 2.060.000 złotych.

Objęcie, przez J.W. Construction Holding S.A., 30 % udziałów dających prawo do 30 % głosów na zgromadzeniu wspólników Sami Tito Architects Polska Sp. z o.o. z siedzibą Ząbkach.

Nabycie, przez J.W. Construction Holding S.A., 100 % udziałów dających prawo do 100 % głosów na zgromadzeniu wspólników Stadnina Mazowiecka Sp. z o.o. z siedzibą Ząbkach.

Informacja odnośnie inwestycji kapitałowych zamieszczona jest w sprawozdaniu finansowym – nota 5, nota 9.

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

Wszelkie transakcje z podmiotami powiązаныmi zawierane przez spółki z Grupy Kapitałowej są na warunkach rynkowych, a opis tych transakcji znajduje się w nocie nr 30 sprawozdania finansowego.

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

W okresie sprawozdawczym Spółka nie sporządziła i nie publikowała prognoz wyników.

13. Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej polega na zapewnieniu jej płynności we wszystkich segmentach działalności, w tym głównie działalności deweloperskiej. Nadrzędnym celem w działalności Spółki jest zapewnienie źródeł finansowania dla wszystkich realizowanych projektów przy utrzymaniu wskaźników płynności na bezpiecznym poziomie. Przedmiotem codziennej analizy są obroty w spółce wraz ze strukturą finansowania w celu zapewnienia bieżącej i przyszłej płynności na możliwie optymalnym poziomie. W 2010 r. Grupa Kapitałowa wypracowała zyski na bardzo dobrym poziomie. Kontrolując codzienne obroty Grupa Kapitałowa pomimo trudności na rynku spona na bieżąco wszystkie kredyty zawarte na realizację inwestycji. Sytuacja ekonomiczno-finansowa jest zabezpieczona w postaci wpływów z inwestycji kończonych i przekazywanych w 2010 roku oraz w postaci innych aktywów. Ponadto, Grupa Kapitałowa od lat prowadzi stałą współpracę z różnymi bankami, w celu zapewnienia finansowania zarówno działalności inwestycyjnej, jak i bieżącej.

14. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych Spółki

Spółka przygotowuje się do realizacji nowych projektów mieszkaniowych, może jednak spotykać się z problemami formalno- prawnymi dotyczącymi w dużej mierze decyzji administracyjnych. Nieuzyskanie zezwoleń, zgód lub pozwoleń lub też nieuzyskanie ich w zakładanym terminie może negatywnie wpływać na zdolność rozpoczęcia nowych projektów deweloperskich przez Spółkę. Działalność nadal będzie finansowana przy wykorzystaniu kapitałów własnych, przedpłat wnoszonych przez klientów, kredytów bankowych. Nadal będą to kredyty w postaci bezpiecznych linii odnawialnych, gdzie finansowane jest saldo brakujących środków w okresie. Pozyskiwanie finansowania opiera się na wieloletniej bardzo dobrej współpracy z bankami gdzie na bazie wzajemnych doświadczeń zostały wypracowane formuły kredytowania uwzględniające specyfikę branży budowlanej.

15. Czynniki mające istotny wpływ na działalność Spółki

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

- prognozowany w 2010 roku wzrost wartości udzielanych kredytów mieszkaniowych w stosunku do roku poprzedniego, w którym nastąpiło gwałtowne zahamowanie akcji kredytowej i zaostrzenie warunków udzielania kredytów hipotecznych i inwestycyjnych,
- szacowany według różnych źródeł niedobór nowych mieszkań na poziomie 1,5-1,8 mln i wiążące się z tym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe aktywnej grupy klientów wywodzącej się z wyżu demograficznego lat 80-tych
- przewidywany spadek stóp procentowych dla kredytów złotych

- nadal ograniczona podaż mieszkań na rynku pierwotnym, związana z niewielką ilością rozpoczynanych przez deweloperów nowych inwestycji
- ustabilizowana sytuacja na rynku cen materiałów budowlanych
- zapotrzebowanie na zwiększenie powierzchni handlowych, biurowych, hotelowych i rozbudowę infrastruktury
- czynniki formalno - prawne, decyzje, pozwolenia, zgody itp.

Czynniki wewnętrzne wpływające na dynamikę przychodów to :

- dobra, atrakcyjna oferta mieszkaniowa, w tym mieszkań gotowych do odbioru
- oferta różnorodnych programów finansowania zakupu inwestycji dla klientów
- planowane działania akwizycyjne spółek komplementarnych mające na celu rozszerzenie rozpoczynanych przez deweloperów nowych inwestycji
- stałe działania marketingowe
- wprowadzenie tak zwanych mieszkań pokazowych, z gotową aranżacją wnętrza,
- elastyczne podejście do klienta – możliwość negocjacji cen w zależności od wysokości i harmonogramu wpłat

Prognozy rozwoju podstawowego biznesu spółki na 2011r. zakładają występowanie wymienionych czynników w przyszłości. Zagrożenie dla rynku upatruje się w nadal utrudnionym dostępie do źródeł finansowania zakupu mieszkań. Pomimo okresowej stagnacji cen, w związku z ograniczoną podażą nowych mieszkań trafiających na rynek, prognozowany jest stopniowy wzrost cen nieruchomości. W celu wykorzystania sprzyjających rozwojowi Spółki czynników i eliminacji tych niekorzystnych, planuje się wprowadzenie w życie specjalnych programów zakupu mieszkań, uruchomienie do sprzedaży nowych inwestycji mieszkaniowych, realizację projektów komercyjnych oraz dokonanie akwizycji komplementarnego podmiotu mającego wzmocnić wykonawczo – budowlane ramię Spółki.

16. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki

W okresie sprawozdawczym nie zostały dokonane zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki.

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

Stan na dzień 31.12.2010 r.

Posiadacz akcji	Spółka	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna 1 akcji	Łączna wartość nominalna posiadanych akcji	Udział % w ogólnej liczbie akcji
Józef Wojciechowski	J.W. Construction Holding S.A.	15.413.713	0,20 zł	3.082.742,60 zł	28,51 %

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

Łączna wartość postępowań sądowych Spółki z tytułu należności oraz zobowiązań toczących się na dzień 31.12.2010 roku przed sądami, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej była niższa niż 10 % kapitałów własnych Spółki.

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

Członkowie Zarządu Spółki nie mają zawartych żadnych specjalnych umów przewidujących rekompensatę w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska.

W stosunku do członków Zarządu mają zastosowanie bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa pracy.

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

Wysokość wynagrodzeń nagród i korzyści dla osób zarządzających i nadzorujących Spółkę zawiera nota nr 31 sprawozdania finansowego.

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

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

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

W dniu 26 lipca 2010 r. Spółka zawarła z BDO Sp. z o.o., podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych, umowę o dokonanie przeglądu śródrocznego i badania sprawozdania finansowego za rok 2010.

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2010 wyniosło 233 tys. PLN, z tego 155 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowego, natomiast 78 tys. PLN za przegląd śródroczny i badanie roczne skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2010 wyniosło 78 tys. PLN, z tego 48 tys. PLN za badanie roczne skonsolidowanego, natomiast 30 tys. PLN za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2010r. wyniosło 155 tys. PLN, z tego 90 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 65 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto.

Ponadto ze spółką BDO Sp. z o.o. zostały zawarte umowy na badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. : TBS Marki Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie umowa zawarta w 2010 roku dotycząca badania sprawozdania za rok 2010 kwota wynagrodzenia 16,8 tys. PLN, JWCH Produkcja Budowlana Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach umowa zawarta w 2010 roku dotycząca badania sprawozdania za rok 2009 kwota wynagrodzenia 15 tys. PLN, J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach umowa zawarta w 2011 roku dotycząca badania sprawozdania za rok 2010 kwota wynagrodzenia 45 tys. PLN

Ponadto w okresie sprawozdawczym Spółka zawarła z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego umowę o świadczenie usług audytorsko-atestacyjnych w której wynagrodzenie ustalono na kwotę 20 tys. netto oraz umowę o sporządzenie wyceny w której wynagrodzenie ustalono na kwotę 50 tys. netto.

23. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w spółce J.W. Construction Holding S.A. w 2010 roku

a. Zasady ładu korporacyjnego który stosuje Spółka

W 2010 roku Spółka J.W. Construction Holding S.A. przestrzegała zasad wskazanych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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

<http://www.corp-gov.gpw.pl/publications.asp>

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

Spółka J.W. Construction Holding S.A. nie odstąpiła od żadnych zasad wskazanych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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

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

Określenie kompetencji i odpowiedzialności na poszczególnych poziomach zarządzania

W Spółce najwyższym organem zatwierdzającym dokumentację finansową jest Zarząd. Niemniej proces przygotowania materiałów przebiega poprzez komórki organizacyjne działów księgowych i ekonomicznych. Materiały finansowe podlegają przeglądowi i opiniowaniu przez kierowników niższego szczebla pionów finansowo-księgowych, a następnie akceptacji przez Główną księgową lub Dyrektora Pionu Ekonomicznego.

Wydzielenie w strukturze organizacyjnej specjalistycznych działów księgowych i finansowych

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

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

Przebiegi procesów raportowania finansowego są obejmowane wciąż doskonalonym Systemem Zarządzania Jakością. System ten podlega okresowym badaniom przez wewnętrznych i zewnętrznych audytorów systemu jakości. Ostatni przegląd miał miejsce w czerwcu 2010 roku i zakończył się utrzymaniem praw do posiadania

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

certyfikatu ISO 9001. Podstawowym dokumentem określającym zasady postępowania z dokumentami finansowymi jest „Zakładowa instrukcja obiegu i kontroli dokumentów” wprowadzona zarządzeniem Prezesa Spółki w listopadzie 2005 roku. Wśród najważniejszych dokumentów określających przebieg ewidencji i projekcji finansowych są procedury: „Tworzenia i nadzorowania budżetu Spółki”, „Przygotowania budżetu projektu inwestycji”.

Wdrożenie zintegrowanego systemu informatycznego SAP R/3

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

Powierzenie niezależnemu audytorowi zewnętrznemu kontroli nad sporządzanymi raportami okresowymi

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

d. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Stan na dzień 31.12.2010 r.

<i>Akcjonariusz</i>	<i>Liczba posiadanych akcji</i>	<i>Udział w kapitale zakładowym</i>	<i>Liczba głosów</i>	<i>Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu</i>
Józef Wojciechowski	15.413.713	28,51 %	15.413.713	28,51 %
EHT S.A.	18.568.300	34,34 %	18.568.300	34,34 %
Fundusze Inwestycyjne zarządzane przez PKO TFI S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji ^x			
Pioneer Pekso TFI S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji ^{xx}			

^x w dniu 9 kwietnia 2010 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o przekroczeniu progu 5 % w kapitale zakładowym Spółki przez Fundusze zarządzane przez PKO TFI S.A. na ten dzień było to 3.245.668 akcji co stanowiło 5,93 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 3.245.668 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki co stanowiło 5,93 % ogólnej liczby głosów. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa akcjonariusz ma obowiązek powiadomić Spółkę o przekroczeniu progów 5 % a następnie 10 % ogólnej liczby akcji Spółki. Do dnia dzisiejszego Spółka nie otrzymała innego zawiadomienia od akcjonariusza, które zawierałoby informację o zmniejszeniu liczby posiadanych akcji poniżej 5 % lub zwiększeniu powyżej 10 % kapitału zakładowego Spółki.

^{xx} w dniu 15 kwietnia 2010 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o przekroczeniu progu 5 % w kapitale zakładowym Spółki przez Fundusze zarządzane przez Pioneer Pekao TFI S.A. na ten dzień było to 2.740.767 akcji co stanowiło 5,01 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 2.740.767 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki co stanowiło 5,01 % ogólnej liczby głosów. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa akcjonariusz ma obowiązek powiadomić Spółkę o przekroczeniu progów 5 % a następnie 10 % ogólnej liczby akcji Spółki. Do dnia dzisiejszego Spółka nie otrzymała innego zawiadomienia od akcjonariusza, które zawierałoby informację o zmniejszeniu liczby posiadanych akcji poniżej 5 % lub zwiększeniu powyżej 10 % kapitału zakładowego Spółki.

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2010 r. wyżej opisane uprawnienia przysługiwały Panu Józefowi Wojciechowskiemu. W przypadku wystąpienia zdarzenia, w wyniku którego uprawniony akcjonariusz nie będzie posiadać więcej niż 50% akcji Spółki prawa przyznane osobiście wygasają, a stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to przypadku w którym Józef Wojciechowski posiadać będzie co najmniej jedną akcję Spółki, a wraz z podmiotami od niego zależnymi w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej lub podmiotami nad którymi sprawuje kontrolę w rozumieniu przepisów z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2002 r. Nr. 76 poz.694 z późn. zm) w brzmieniu tych ustaw obowiązującym w dniu wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2 z dnia 16 lutego 2007 r., posiadać będzie łącznie, pośrednio i bezpośrednio, więcej niż 50% akcji Spółki.

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

Na dzień 31 grudnia 2010 r. wyżej opisane uprawnienia przysługiwały Panu Józefowi Wojciechowskiemu. W przypadku wystąpienia zdarzenia, w wyniku którego uprawniony akcjonariusz nie będzie posiadać więcej niż 50% akcji Spółki prawa przyznane osobiście wygasają, a stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to przypadku w którym Józef Wojciechowski posiadać będzie co najmniej jedną akcję Spółki, a wraz z podmiotami od niego zależnymi w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej lub podmiotami nad którymi sprawuje kontrolę w rozumieniu przepisów z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2002 r. Nr. 76 poz.694 z późn. zm) w brzmieniu tych ustaw obowiązującym w dniu wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2 z dnia 16 lutego 2007 r., posiadać będzie łącznie, pośrednio i bezpośrednio, więcej niż 50% akcji Spółki.

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

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

g. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki

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

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

Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki składa się z 3 do 8 Członków, w tym Prezesa Zarządu. Liczbę Członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza. Akcjonariuszowi posiadającemu więcej niż 50% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu. W przypadku nieparzystej liczby Członków Zarządu akcjonariusz posiadający więcej niż 50% akcji Spółki jest uprawniony do powoływania odpowiednio: 3 (w przypadku Zarządu pięcioosobowego) oraz 4 (w przypadku Zarządu siedmioosobowego) Członków Zarządu. Powyższe uprawnienie jest wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego Członka Zarządu. Pozostałych Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Członkowie Zarządu są powoływani na wspólną trzyletnią kadencję.

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

Emisja akcji

W związku z podjęciem przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 18 maja 2010 r. uchwały umożliwiającej emisję obligacji zamiennych, zgodnie z §5 ust. 6 Statutu Spółki, Zarząd jest uprawniony do podwyższania kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 1.380.000 złotych. Powyższe będzie dokonywane w drodze zamiany obligacji na akcje serii D, która dokonywana będzie na podstawie pisemnych oświadczeń posiadaczy Obligacji. Zarząd Spółki będzie zgłaszał do sądu rejestrowego podwyższenie kapitału zakładowego w sposób wskazany w art. 452 Kodeksu Spółek Handlowych. Terminy składania oświadczeń o zamianie obligacji na akcje serii D zostaną ustalone przez Zarząd Spółki w uchwale określającej warunki emisji obligacji i zasadach opisanych szczegółowo w uchwale nr 26 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 18 maja 2010 r. Do dnia dzisiejszego nie zostały wyemitowane obligacje zamienne, Spółka przeprowadziła program emisji obligacji zwykłych niezabezpieczonych, który zastąpił program emisji obligacji zamiennych.

Umorzenie akcji

W dniu 1 lipca 2010 r. zostało ujawnione w KRS obniżenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 10.939.656 zł do kwoty 10.814.656, czyli o kwotę 125.000 zł. Obniżenie kapitału zakładowego Spółki jest wynikiem umorzenia 625.000 akcji własnych Spółki na okaziciela, o wartości nominalnej 0,20 zł każda, dających prawo do 625.000 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, nabytych przez Spółkę w ramach realizacji programu nabywania i umarzania akcji własnych. Umorzone akcje zostały nabyte przez Spółkę na podstawie uchwały nr 26 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 19 czerwca 2008 r. Zarząd Spółki był uprawniony do prowadzenia skupu akcji własnych celem ich umorzenia i obniżenia kapitału zakładowego zgodnie z Rozporządzeniem Komisji (WE) nr 2273/2003 z dnia 22 grudnia 2003 r.

i. Zasady zmiany statutu emitenta

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

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

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

Walne Zgromadzenia Spółki, zwoływane są przez Zarząd, odbywają się w siedzibie Spółki (Ząbki) lub Warszawie. Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się w ciągu 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu bez potrzeby otrzymania zaproszeń. Na zaproszenie Zarządu mogą brać udział w obradach lub stosownej ich części inne osoby, w szczególności biegli rewidenci i eksperci, jeżeli ich udział będzie uzasadniony ze względu na potrzebę przedstawienia uczestnikom Zgromadzenia opinii w rozważanych sprawach. Biegły rewident winien być obecny na Walnym Zgromadzeniu, którego przedmiotem obrad są sprawy finansowe Spółki.

WZ zwołuje się w sposób i na zasadach wskazanych w przepisach powszechnie obowiązujących. Oznacza to, że ogłoszenie o zwołaniu WZ jest dokonywane w raporcie bieżącym i publikowane na stronie internetowej Spółki (pod adresem: www.jwconstruction.com.pl) nie później, niż na 26 dni przed terminem walnego zgromadzenia. Uprawnieni do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu są akcjonariusze posiadający akcje Spółki w 16. dniu przed terminem walnego zgromadzenia, na który przypada dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu, tzw. record date. Podstawą dopuszczenia akcjonariusza do udziału w walnym zgromadzeniu jest umieszczenie danego akcjonariusza na wykazie udostępnianym Spółce przez KDPW nie później, niż na tydzień przed datą walnego zgromadzenia.

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

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

Po podpisaniu listy obecności i jej sprawdzeniu Przewodniczący poddaje pod głosowanie porządek obrad. Walne Zgromadzenie może przyjąć proponowany porządek dzienny bez zmian, zmienić kolejność obrad bądź usunąć z niego niektóre sprawy z zastrzeżeniem postanowień Statutu. Przewodniczący Zgromadzenia nie ma prawa bez zgody Walnego Zgromadzenia, usuwać lub zmieniać spraw zamieszczonych w porządku obrad.

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

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

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

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

Zarząd

Skład osobowy Zarządu

Na dzień 31.12.2010 roku Zarząd Spółki składał się z 4 Członków:

Robert Wójcik – Vice Prezes Zarządu

Tomasz Panabażys – Członek Zarządu

Wojciech Rajchert – Członek Zarządu

Marek Samarcew – Członek Zarządu

W roku 2010 miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki :

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

W dniu 14 czerwca 2010 roku Pani Barbara Czyż złożyła rezygnację z Zarządu Spółki.

W dniu 5 sierpnia 2010 roku Rada Nadzorcza Spółki odwołała z Zarządu Panią Grażynę Szafarowską.

W dniu 25 października 2010 roku Pan Piotr Ciszewski złożył rezygnację z Zarządu Spółki.

Zasady działania Zarządu

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

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

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

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

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

Rada Nadzorcza

Skład osobowy Rady Nadzorczej

Na dzień 31.12.2010 r. Rada Nadzorcza Spółki składała się z :

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Henryk Pietraszkiewicz – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Józef Oleksy – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Andrzej Podsiadło – Członek Rady Nadzorczej

Jarosław Król – Członek Rady Nadzorczej

Marcin Michnicki – Członek Rady Nadzorczej

W roku 2010 miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady 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.

W dniu 9 kwietnia 2010 r. Spółka otrzymała oświadczenie Pana Marka Maruszyńskiego - Członka Rady Nadzorczej o rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki.

W dniu 13 maja 2010 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki, na podstawie uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50 % akcji, został powołany Pan Andrzej Podsiadło.

W związku z upływem kadencji w dniu 18 maja 2010 r., Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało następujące osoby w skład Rady Nadzorczej Spółki: Pana Henryka Pietraszkiewicza jako Wice Przewodniczącego Rady nadzorczej, Pana Jarosława Króla jako Członka Rady Nadzorczej Spółki oraz Pana Marcina Michnickiego jako Członka Rady Nadzorczej Spółki.

W związku z upływem kadencji w dniu 20 maja 2010 r. Spółka otrzymała oświadczenie akcjonariusza posiadającego ponad 50 % akcji o wykonaniu uprawnienia osobistego w postaci powołaniu w skład Rady Nadzorczej Pana Józefa Wojciechowskiego oraz Pana Józefa Oleksego.

Zasady działania Rady Nadzorczej

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

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

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

Rada Nadzorcza może powoływać w swoim składzie Komitety Audytu i Wynagrodzeń, jednakże w związku z przepisami prawa oraz z faktem iż Rada Nadzorcza działała do dnia 20 maja 2010 roku w minimalnym składzie przewidzianym przepisami prawa nie było powołanych Komitetów w składzie Rady Nadzorczej a w sprawach przewidzianych do kompetencji komitetu Rada Nadzorcza obradowała w pełnym składzie. Obecnie na dzień 31 grudnia 2010 roku brak jest w składzie Rady Nadzorczej wydzielonego osobnego Komitetu Audytu.

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

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

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

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

c/ wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki,

wymagają dla swojej ważności oddania głosu za podjęciem takiej uchwały przez co najmniej jednego niezależnego członka Rady Nadzorczej, o ile którykolwiek z członków niezależnych jest obecny na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

24. Znaczące zdarzenia mające miejsce po dniu bilansowym

Znaczące umowy

W dniu 17 stycznia 2011 r. Spółka Dominująca zawarła z podmiotem zależnym J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach – jako Generalnym Wykonawcą umowę, której przedmiotem jest wykonanie przez Generalnego Wykonawcę zespołu 9 budynków wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości położonej w Łodzi w przy ul. Tymienieckiego, o powierzchni użytkowej mieszkań 12.225,40 m². Wartość wynagrodzenia, w umowie została ustalona jako suma wartości ryczałtowa w wysokości 35.441.434,60 zł netto. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie ustalone zostało na 30 września 2012 roku.

Umowy kredytowe

W dniu 18 lutego 2011 r. Spółka Dominująca zawarła Umowę o kredyt inwestycyjny udzielony przez Invest Bank S.A. na kwotę 33.000.000 zł. Kredyt jest przeznaczony na realizację inwestycji Osiedle Centrum II w Łodzi. Termin spłaty kredytu został wyznaczony na dzień 31 marca 2013 r.





Pozwolenie na budowę

W dniu 22 lutego 2011 r. Spółka Dominująca uzyskała pozwolenie na budowę budynku wielofunkcyjnego usługowo-biurowego „Nowa Dana” w Szczecinie przy Al. Wyzwolenia/ ul.Odzieżowa. Na przedmiotowej nieruchomości będzie realizowana inwestycja o łącznej powierzchni 33.966 m² PUU. Pozwolenie nie jest prawomocne.

W dniu 4 marca 2011 r. Spółka Dominująca uzyskała pozwolenie na budowę budynku rodzinnego wielofunkcyjnego w Poznaniu, przy ul. Jaroczyńskiego. Na przedmiotowej nieruchomości powstanie budynek wielorodzinny dwusegmentowy, liczący 6 i 7 kondygnacji, z zaprojektowanymi 182 lokalami. Pozwolenie nie jest prawomocne.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

Podpisy Członków Zarządu

Tomasz Panabażys Vice Prezes Zarządu	Podpis 
Robert Wójcik Członek Zarządu	Podpis 
Wojciech Rajchert Członek Zarządu	Podpis 
Marek Samarcew Członek Zarządu	Podpis 

Ząbki, 15 marca 2010 roku