

**Skonsolidowane
Sprawozdanie Finansowe**

**za okres od 1 stycznia 2011 roku
do 31 grudnia 2011 roku**

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej



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. Radzymańskiej 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 oraz usługi hotelarskie.

Czas trwania Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2011 r. 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 grudnia 2011 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	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Deweloper Sp. z o.o.	Polska	99,00%	99,00%	konsolidacja pełna
J.W. Construction International Sp. z o.o	Rosja	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
J.W. Construction S.A.	Polska	99,99%	99,99%	konsolidacja pełna
JW Construction Sp. z o.o. (dawniej 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. w likwidacji	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
JW Marka Sp z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Architects Polska Sp z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Yakor House Sp. z o.o. (Dawniej Ośrodek Wypoczynkowy "Ogoniok" 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,
- 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 ze wznoszeniem budynków, budownictwo ogólne i inżynieria lądowa, realizacja produkcji budowlanej,
- Yakor House Sp. z o.o. (dawniej Ośrodek Wypoczynkowy "Ogoniok" Sp. z o.o.) - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- Deweloper Sp. z o.o. – realizacja produkcji budowlano-montażowej,
- Porta Transport Sp. z o.o. – usługi transportowe,
- J.W. Construction S.A. - realizacja produkcji budowlanej,

- JW Projekt Sp. z o.o. - usługi projektowe,
- JW Construction Sp. z o.o. - produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa
- JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o. - budowa dróg;
- JW. Marka Sp. z o.o.- działalność marketingowa;
- Architects Polska Sp. z o.o. – usługi projektowe.

Wszystkie Spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność na terytorium Polski, za wyjątkiem spółki zależnej J.W. Construction International Sp. z o.o. i Yakor House 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 2010-2011 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 2010-2011 wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją następujących jednostek podporządkowanych :

W 2010 roku:

- Business Financial Construction Sp. z o.o.– 100%
- Polonia S.S.A. – 100%
- J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.-100%

W 2011 roku:

- Business Financial Construction Sp. z o.o.– 100%
- Polonia S.S.A. – 100%
- J.W. Construction 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 danych finansowych zawartych w prezentowanych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

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. Usługi wykonywane przez Emitenta są usługami długoterminowymi, okres ich realizacji przekracza 6 miesięcy.

Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2011 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2010 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Zmiany wynikające ze zmian MSSF

Następujące nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej obowiązują od 1 stycznia 2011 roku:

- Zmieniony MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy*
- Zmiana do MSR 24 *Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych* opublikowana 4 listopada 2009 roku.
- Zmiana do MSR 32 *Instrumenty finansowe: prezentacja*
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements*)
- Zmiana do Interpretacji KIMSF 14 *Przedpłaty związane z minimalnymi wymogami finansowania*
- Interpretacja KIMSF 19 *Zmiana zobowiązań finansowych na instrumenty kapitałowe*

Ich zastosowanie nie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Grupy, a skutkowało jedynie zmianami stosowanych zasad rachunkowości lub ewentualnie rozszerzeniem zakresu niezbędnych ujawnień czy też zmianą używanej terminologii.

Główne konsekwencje zastosowania nowych regulacji:

- Zmieniony MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy*

Zmieniony MSSF1 został opublikowany w dniu 28 stycznia 2010 roku i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później. Zmieniony standard zawiera regulacje dotyczące ograniczonego zwolnienia z ujawniania danych porównywalnych w zakresie MSSF 7.

Zmieniony MSSF 1 nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiana do MSR 24 *Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych* opublikowana 4 listopada 2009 roku.

Zmiana do MSR 24 została opublikowana w dniu 4 listopada 2009 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później. Zmiany obejmują uproszczenie definicji jednostek powiązanych oraz wprowadzenie uproszczeń odnośnie ujawniania transakcji z podmiotami będącymi własnością Skarbu Państwa.

Zmiana do MSR 24 nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiana do MSR 32 *Instrumenty finansowe: prezentacja*

W dniu 8 października 2009 roku opublikowano zmianę dotyczącą regulacji związanych z klasyfikacją praw poboru denominowanych w obcej walucie. Poprzednio prawa takie jako instrumenty pochodne prezentowane były w zobowiązaniach finansowych. Po zmianie mają być one, po spełnieniu określonych warunków, ujmowane jako składnik kapitału własnego, niezależnie od tego w jakiej walucie są denominowane. Zmiana do MSR 32 ma zastosowanie dla sprawozdań rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2010 roku lub później.

Zmiana do MSR 32 nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements*)

W dniu 6 maja 2010 roku zostały opublikowane kolejne zmiany do siedmiu standardów wynikające z projektu proponowanych zmian do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej opublikowanego w sierpniu 2009 roku. Mają one zastosowanie przeważnie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później (w zależności od standardu).

Grupa stosuje zmienione standardy w zakresie dokonanych zmian od 1 stycznia 2011 roku, chyba że przewidziano inny okres ich wejścia w życie.

Zastosowanie zmienionych standardów nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiana do Interpretacji KIMSF 14 *Przedpłaty związane z minimalnymi wymogami finansowania*

Zmiana została opublikowana 26 listopada 2009 roku i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2011 roku lub później. Zmiana interpretacji będzie miała zastosowanie w przypadkach, gdy jednostka podlega minimalnym wymogom finansowania w związku z istniejącymi programami świadczeń pracowniczych i dokonuje przedpłat składek w celu spełnienia tych wymogów.

Zmieniona interpretacja nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Interpretacja KIMSF 19 *Zamiana zobowiązań finansowych na instrumenty kapitałowe*

Interpretacja KIMSF 19 została wydana w dniu 26 listopada 2009 roku i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 lipca 2010 roku lub później. Interpretacja zawiera wytyczne odnośnie ujmowania transakcji zamiany zobowiązań finansowych na instrumenty kapitałowe.

Zmieniona interpretacja nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę

Grupa nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za 2011 roku.

Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu opublikowanych standardów lub interpretacji przed ich datą wejścia w życie.

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie na dzień bilansowy:

- Zmiany w MSSF 1 *Znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat*

Zmiany w MSSF 1 zostały opublikowane w dniu 20 grudnia 2010 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później. Zmiany dotyczą odniesienia do stałej daty „1 stycznia 2004” jako daty zastosowania MSSF po raz pierwszy i zmieniają ją na „dzień zastosowania MSSF po raz pierwszy” w celu wyeliminowania konieczności przekształcania transakcji, które miały miejsce przed dniem przejścia jednostki na stosowanie MSSF. Ponadto, do standardu zostają dodane wskazówki odnośnie ponownego zastosowania MSSF w okresach, które następują po okresach znaczącej hiperinflacji, uniemożliwiającej pełną zgodność z MSSF.

Grupa zastosuje zmieniony MSSF 1 od 1 stycznia 2012 roku.

Zmieniony MSSF 1 nie będzie miał wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiany w MSSF 7 *Ujawnienia – Przekazanie aktywów finansowych*

Zmiany w MSSF 7 zostały opublikowane w dniu 7 października 2010 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później. Celem zmian w standardzie jest umożliwienie użytkownikom sprawozdań finansowych lepszego zrozumienia transakcji przekazania aktywów finansowych (np. sekurytyzacji), w tym zrozumienia potencjalnych efektów ryzyk, które zostają w jednostce, która przekazała aktywa. Zmiany wymuszają także dodatkowe ujawnienia w przypadku przekazania aktywów o znaczącej wartości w pobliżu końca okresu sprawozdawczego.

Grupa zastosuje zmieniony MSSF 7 od 1 stycznia 2012 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu.

- MSSF 9 *Instrumenty finansowe*

Nowy standard został opublikowany w dniu 12 listopada 2009 roku i jest pierwszym krokiem RMSR w celu zastąpienia MSR 39 *Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena*. Nowy standard wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2013 roku.

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2013 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu.

- Zmiana do MSR 12 *Podatek odroczony: Odzyskiwalność aktywów stanowiących podstawę jego ustalenia*

Zmiana do MSR 12 została opublikowana w dniu 20 grudnia 2010 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później. Zmiana doprecyzowuje m.in. sposób wyceny aktywów i rezerw z tytułu podatku odroczonego w przypadku nieruchomości inwestycyjnych wycenianych zgodnie z modelem wartości godziwej określonym w MSR 40 *Nieruchomości inwestycyjne*. Wejście w życie zmienionego standardu spowoduje też wycofanie interpretacji SKI – 21 *Podatek dochodowy – odzyskiwalność przeszacowanych aktywów niepodlegających amortyzacji*.

Grupa zastosuje zmieniony MSR 12 od 1 stycznia 2012 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu.

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, interpretacji oraz zmian do nich, które na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania przez UE:

- MSSF 9 *Instrumenty finansowe* opublikowany w dniu 12 listopada 2009 roku (z późniejszymi zmianami),
- Zmiany w MSSF 7 *Ujawnienia – Przekazanie aktywów finansowych* opublikowane w dniu 7 października 2010 roku,
- Zmiany w MSSF 1 *Znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat* opublikowane w dniu 20 grudnia 2010 roku,
- Zmiana do MSR 12 *Podatek odroczony: Odzyskiwalność aktywów stanowiących podstawę jego ustalenia* opublikowane w dniu 20 grudnia 2010 roku.

Polityka rachunkowości

Wartości niematerialne

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

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

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

Rzeczowe aktywa trwałe wyceniane są wg cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych następuje wg metody liniowej w okresie ekonomicznej użyteczności poszczególnych składników, 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 aktywa, którego dotyczą i odnoszone są w ciężar rachunku zysków i strat.

Odpisy aktualizujące wartość aktywów wcześniej przeszacowanych, korygują kapitał z aktualizacji wyceny do wysokości kwot ujętych w kapitale, a poniżej ceny nabycia odnoszone są w rachunek zysków i strat. Wysokość odpisów aktualizujących ustala się jako nadwyżkę wartości bilansowej tych składników nad ich wartością odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z następujących wartości: ceny sprzedaży netto lub wartości użytkowej.

Wartości dokonanych odpisów aktualizujących ulegają odwróceniu w przypadku, gdy ustąpią przyczyny uzasadniające ich utworzenie. Skutki odwrócenia odpisów aktualizujących odnoszone są w rachunek zysków i strat za wyjątkiem wartości, które wcześniej obniżyły kapitał z aktualizacji wyceny i następnie korygują ten kapitał do wysokości dokonanych jego obniżek.

Nieruchomości inwestycyjne

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

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 leasingu. 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 wyższy 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 zatrzymywanych przez odbiorców usług na podstawie ustaleń umownych, jako zabezpieczenie w okresie gwarancji i rękojmi, wykazywane są w aktywach Spółki.

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

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 czynnych rozliczeń 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,
- rezerwa na niewykorzystane urlopy pracowników, która tworzona jest w oparciu o wykaz niewykorzystanych dni urlopów poszczególnych pracowników, na dany dzień, oraz ich dzienne wynagrodzenie brutto, powiększone o składki ZUS Pracodawcy,
- rezerwa na odprawy emerytalne,
- rezerwa na odroczony podatek dochodowy.

Kontrakty długoterminowe dotyczące usług deweloperskich

Podstawową działalnością 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.

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

Odroczony podatek dochodowy

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

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

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

Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży i działalność w trakcie zaniechania

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

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

Zobowiązania

Zobowiązania 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 jakiej jest prawdopodobne, że powstaną korzyści ekonomiczne związane z transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wiarygodnie wycenić. Przychody ujmowane są wg zasady memoriałowej, niezależnie od daty otrzymania płatności.

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

Przychody ze sprzedaży usług budowlanych są ujmowane w okresie, w którym świadczono 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
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31-12-2011	31-12-2010
AKTYWA TRWAŁE		687 358 395,85	570 563 905,88
Wartości niematerialne, w tym	1	17 062 653,63	5 951 536,39
<i>Wartość firmy</i>	1	<i>12 389 648,22</i>	<i>0,00</i>
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	2	0,00	12 389 648,22
Rzeczowe aktywa trwałe	3	428 753 773,80	389 520 877,03
Nieruchomości inwestycyjne	4	166 894 332,33	124 271 404,71
Inne aktywa finansowe	5	41 365 995,97	4 600 378,60
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	17 508 194,59	19 000 801,03
Należności handlowe oraz pozostałe należności	6	15 773 445,52	14 829 259,90
AKTYWA OBROTOWE		693 447 304,23	811 615 565,19
Zapasy	7	38 374 466,75	31 935 617,82
Kontrakty budowlane	7	522 970 383,44	594 363 748,02
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	64 823 508,08	59 610 326,41
Inne aktywa finansowe	9	548 507,06	36 286 820,86
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	42 995 638,89	68 073 570,55
Rozliczenia międzyokresowe	11	23 734 800,01	21 345 481,53
Aktywa razem		1 380 805 700,09	1 382 179 471,07
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		493 447 404,34	462 544 756,35
Kapitał podstawowy	12	10 814 656,00	10 814 656,00
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 490 208,19	7 471 818,19
Pozostałe kapitały	13	483 321 807,77	410 380 359,60
Niepodzielony wynik finansowy		-39 435 078,65	-58 133 798,21
Zysk/ strata netto		31 255 811,03	92 011 720,77
ZOBOWIĄZANIA		887 358 295,75	919 634 714,73
Zobowiązania długoterminowe		457 348 053,96	414 762 737,07
Kredyty i pożyczki	14	205 546 898,02	146 840 247,63
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	11 005 674,67	17 026 492,94
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych	16	633 000,00	474 000,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	17	56 648 040,32	58 029 841,72
Inne zobowiązania	18	183 514 440,95	192 392 154,78
Zobowiązania krótkoterminowe		430 010 241,79	504 871 977,65
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	19	113 822 288,39	75 783 736,63
Kontrakty budowlane	7	69 575 044,14	152 148 475,50
Kredyty i pożyczki	14	85 064 985,88	108 425 137,41
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	17	18 634 022,30	22 551 700,82
Inne zobowiązania	19	142 913 901,08	145 962 927,30
Pasywa razem		1 380 805 700,09	1 382 179 471,08

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2011 do 31-12-2011	za okres 01-01-2010 do 31-12-2010
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	24	378 632 092,79	620 025 803,53
Przychody netto ze sprzedaży produktów		374 039 985,37	615 706 057,29
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		4 592 107,42	4 319 746,24
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	25	277 268 878,93	442 403 611,39
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		273 177 628,59	438 157 369,05
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		4 091 250,34	4 246 242,34
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		101 363 213,86	177 622 192,14
Koszty sprzedaży	25	26 928 565,24	28 535 298,57
Koszty ogólnego zarządu	25	34 831 058,90	28 883 795,16
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		22 439 148,09	10 191 262,90
Zysk (strata) ze sprzedaży		62 042 737,81	130 394 361,31
Pozostałe przychody operacyjne	26	11 406 276,52	20 860 326,33
Pozostałe koszty operacyjne	27	9 583 233,15	8 833 063,14
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		63 865 781,18	142 421 624,50
Przychody finansowe	28	10 170 476,12	6 497 913,60
Koszty finansowe	29	34 560 919,36	35 519 451,24
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		39 475 337,94	113 400 086,86
Zysk (strata) brutto		39 475 337,94	113 400 086,86
Podatek dochodowy	22	8 219 526,90	21 388 366,08
Zysk (strata) netto		31 255 811,03	92 011 720,77
Inne całkowite dochody:	Nota	-353 163,04	-635 906,10
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		-427 348,06	-33 128,76
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	-602 777,34
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
Inne całkowite dochody		74 185,02	0,00
Całkowity dochód		30 902 647,99	91 375 814,67

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	01-01-2011 do 31-12-2011	01-01-2010 do 31-12-2010
Zysk (strata) netto	31 255 811,03	92 011 720,77
Korekta o pozycję	28 835 933,66	80 308 250,75
Amortyzacja	12 288 632,48	12 865 098,91
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	-3 743 540,77	1 293 751,00
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-981 209,86	-3 489 460,53
Odsetki i dywidendy	32 840 502,23	24 488 156,85
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-11 504 084,39	43 285 030,91
Inne korekty	-64 366,03	1 865 673,61
- pozostałe korekty	-64 366,03	1 865 673,61
Zmiana stanu kapitału obrotowego	-3 713 707,61	44 807 223,12
Zmiana stanu zapasów	5 258 442,63	5 340 437,23
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	-21 834 530,37	79 927 387,87
Zmiana stanu należności	-6 157 367,29	-3 300 821,14
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	19 019 747,41	-37 159 780,84
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	56 378 037,08	217 127 194,64
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	10 260 504,89	4 867 191,22
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-94 612 262,03	-138 950 863,45
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	-391 445,50	-115 397,00
Splata pożyczek	4 597 832,39	1 963 041,95
Inne nabycia aktywów finansowych	-479 284,30	0,00
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Dywidendy otrzymane	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	42 270,00	0,00
Zbycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych:	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-80 582 384,55	-132 236 027,28
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	,
Otrzymane kredyty i pożyczki	473 718 494,13	304 230 385,34
Splaty kredytów i pożyczek	-433 907 669,98	-439 061 823,93
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	130 000 000,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-5 950 588,81	-11 303 490,31
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-33 813 819,05	-25 684 685,34
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	9 070 000,00	4 500 000,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	-9 990 000,47	-6 660 000,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-873 584,18	-43 979 614,24
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-25 077 931,65	40 911 553,12
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	68 073 570,55	27 162 017,40
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	42 995 638,89	68 073 570,55

Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitała 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 2010	10 814 656,00	0,00	7 471 818,19	403 156 384,89	7 320 492,68	-96 517,97	-58 133 798,21	92 011 720,77	462 544 756,35
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2011	10 814 656,00	0,00	7 471 818,19	403 156 384,89	7 320 492,68	-96 517,97	-58 133 798,21	92 011 720,77	462 544 756,35
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 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	18 390,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18 390,00
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	-427 348,06	0,00	0,00	-427 348,06
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	55 795,02	0,00	55 795,02
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	18 390,00	0,00	0,00	-427 348,06	55 795,02	0,00	-353 163,04
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31 255 811,03	31 255 811,03
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	0,00	18 390,00	0,00	0,00	-427 348,06	55 795,02	31 255 811,03	30 902 647,99
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	72 741 981,31	626 814,92	0,00	18 642 924,55	-92 011 720,77	0,00
Stan na 31 grudnia 2011	10 814 656,00	0,00	7 490 208,19	475 898 366,19	7 947 307,60	-523 866,03	-39 435 078,64	31 255 811,03	493 447 404,34

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
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 zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	-45 038 408,82	0,00	0,00	0,00	0,00	-45 038 408,82
Stan na 1 stycznia 2009	10 939 656,00	-4 429 867,11	7 471 818,19	603 590 491,97	5 731 587,19	-63 389,21	-352 468 231,69	100 396 876,34	371 168 941,68
Dopłata do kapitału	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
Umorzenie akcji własnych	-125 000,00	4 429 867,11	0,00	-4 304 867,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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 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	-33 128,76	0,00	0,00	-33 128,76
Zysk/ strata z przejęcia spółek	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
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-602 777,34	0,00	-602 777,34
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	10 814 656,00	0,00	7 471 818,19	599 285 624,86	5 731 587,19	-96 517,97	-353 071 009,03	100 396 876,34	370 533 035,58
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	92 011 720,77	92 011 720,77
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	10 814 656,00	0,00	7 471 818,19	599 285 624,86	5 731 587,19	-96 517,97	-353 071 009,03	192 408 597,12	462 544 756,35
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	-196 129 239,96	1 588 905,49	0,00	294 937 210,81	-100 396 876,34	0,00
Stan na 31 grudnia 2010	10 814 656,00	0,00	7 471 818,19	403 156 384,90	7 320 492,68	-96 517,97	-58 133 798,22	92 011 720,77	462 544 756,35

C. DODATKOWE INFORMACJE
INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO

W niniejszym Sprawozdaniu Finansowym Grupy nie zostały ujęte inne niż wcześniej opisane istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

W Sprawozdaniu Finansowym Grupy sporządzonym za rok 2011 zostały ujęte wszystkie zdarzenia, które wystąpiły do dnia sporządzenia Sprawozdania czyli do dnia 15 marca 2012r. i miały wpływ na Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za okres od dnia 1 stycznia 2011 do dnia 31 grudnia 2011r.

ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W 2011 roku Grupa nie dokonała żadnej zmiany z tytułu zmiany zasad rachunkowości.

WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność (waluta funkcjonalna). Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji jednostki dominującej jest polski złoty (PLN). Walutą sprawozdawczą sprawozdania finansowego Grupy jest polski złoty (PLN). Walutą funkcjonalną niektórych spółek Grupy jest inna waluta niż polski złoty. Sprawozdania finansowe tych spółek, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego po przeliczeniu na PLN zgodnie z zasadami MSR 21.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ
Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31-12-2011	31-12-2010
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy	12 389 648,22	0,00
c) inne wartości niematerialne	4 673 005,41	5 951 536,39
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	17 062 653,63	5 951 536,39

Nazwa grupy składników majątku		Wartość firmy	Inne wartości niematerialne	Inne wartości niematerialne razem
wartość	Stan na początek roku obrotowego	0,00	15 537 383,54	15 537 383,54
	Połączenia	0,00	0,00	
	Razem po połączeniu	0,00	15 537 383,54	15 537 383,54
	Przychody	0,00	64 625,19	64 625,19
	Przemieszczenia	12 389 648,22	0,00	0,00
	Przyjęcie aportem	0,00	13 094,37	13 094,37
	Rozchody	0,00	14 786,56	14 786,56
	Stan na koniec roku obrotowego	12 389 648,22	15 600 316,54	15 600 316,54
umorzenie	Stan na początek roku obrotowego	0,00	9 585 846,15	9 585 846,15
	Połączenia	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	0,00	9 585 846,15	9 585 846,15
	Amortyzacja za rok	0,00	1 340 444,19	1 340 444,19
	Zwiększenie	0,00	0,00	0,00
	Zmniejszenie	0,00	5 150,16	5 150,16
	Przyjęcie aportem	0,00	4 129,37	4 129,37
	Stan na koniec roku obrotowego	0,00	10 927 311,13	10 927 311,13
	Stan na początek roku obrotowego (netto)	0,00	5 951 537,39	5 951 537,39
Stan na koniec roku obrotowego (netto)	12 389 648,22	4 673 005,41	17 062 653,63	

Nota 2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych

WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	31-12-2011	31-12-2010
a) wartość firmy-jednostki zależne	0,00	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	0,00	12 389 648,22

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

Powyższa wartość firmy dotyczy przejęcia Spółki Project 55 Sp. z o.o, która została w 2011 roku połączona z Emitentem. Wartość firmy prezentowana jest w wartościach niematerialnych w sprawozdaniu Emitenta.

Nota 3. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31-12-2011	31-12-2010
a) środki trwałe, w tym:	274 546 001,47	279 519 024,57
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	42 798 869,71	45 234 697,07
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	218 122 569,60	216 074 744,11
- urządzenia techniczne i maszyny	8 523 020,03	11 196 103,38
- środki transportu	3 522 543,87	4 775 952,51
- inne środki trwałe	1 578 998,26	2 237 527,49
b) środki trwałe w budowie	154 207 772,34	110 001 852,46
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	428 753 773,80	389 520 877,03

Nazwa grupy składników majątku trwałego		grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe razem	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
wartość	Stan na początek roku obrotowego	46 802 259,80	257 527 025,22	39 622 037,06	18 049 908,82	11 750 523,34	373 751 754,24	110 001 852,46	0,00	483 753 606,70
	Połączenie-aktualizacje	0,00	0,00	655 852,32	0,00	0,00	655 852,32	0,00	0,00	655 852,32
	Razem po połączeniu	46 802 259,80	257 527 025,22	40 277 889,38	18 049 908,82	11 750 523,34	374 407 606,56	110 001 852,46	0,00	484 409 459,02
	Włączenie do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Przychody	0,00	11 880 591,56	842 889,81	973 602,18	484 195,02	14 181 278,57	52 176 583,57	0,00	66 357 862,14
	Przemieszczenia/aport	0,00		21 331,41		13 028,20	34 359,61	0,00	0,00	34 359,61
	Rozchody	2 335 325,28	5 097 683,35	7 886 025,37	5 563 601,34	2 861 808,95	23 744 444,29	13 927 479,09	0,00	37 671 923,38
	Stan na koniec roku obrotowego	44 466 934,52	264 309 933,43	33 256 085,23	13 459 909,66	9 385 937,61	364 878 800,45	148 250 956,94	0,00	513 129 757,39
umorzona	Stan na początek roku obrotowego	1 567 562,73	41 452 281,11	28 425 933,68	13 273 956,31	9 512 995,85	94 232 729,68	0,00	0,00	94 232 729,68
	Połączenie	0,00	0,00	655 852,32	0,00	0,00	655 852,32	0,00	0,00	655 852,32
	Razem po połączeniu	1 567 562,73	41 452 281,11	29 081 786,00	13 273 956,31	9 512 995,85	94 888 582,00	0,00	0,00	94 888 582,00
	Włączenie do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Amortyzacja za rok	100 502,08	5 295 741,49	3 118 581,95	1 768 666,21	660 206,26	10 943 697,99	0,00	0,00	10 943 697,99
	Przemieszczenia/aport	0,00	0,00	11 403,01	0,00	4 508,20	15 911,21	0,00	0,00	15 911,21
	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Zmniejszenia	0,00	560 658,77	7 478 705,76	5 105 256,73	2 370 770,95	15 515 392,21	0,00	0,00	15 515 392,21
Stan na koniec okresu obrotowego	1 668 064,81	46 187 363,83	24 733 065,20	9 937 365,79	7 806 939,36	90 332 798,99	0,00	0,00	90 332 798,99	
Opisy aktualizujące	Zmiana odpisów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 607 930,60	0,00	6 607 930,60
	Stan na koniec roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	651 115,20	0,00	651 115,20
Stan na początek roku obrotowego (netto)		45 234 697,07	216 074 744,11	11 196 103,38	4 775 952,51	2 237 527,49	279 519 024,56	110 001 852,46	0,00	389 520 877,02
Stan na koniec roku obrotowego (netto)		42 798 869,71	218 122 569,60	8 523 020,03	3 522 543,87	1 578 998,25	274 546 001,46	154 207 772,34	0,00	428 753 773,80

Nota 4. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	31-12-2011	31-12-2010
a) nieruchomości inwestycyjne	166 894 332,33	124 271 404,71
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	166 894 332,33	124 271 404,71

Nota 5. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2011	31-12-2010
a) udziały lub akcje	4 600 379,60	4 600 378,60
b) udzielone pożyczki	36 170 819,87	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	594 796,50	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	41 365 995,97	4 600 378,60

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2011	31-12-2010
a) w jednostkach zależnych	40 152 190,01	4 356 553,98
- udziały lub akcje	4 356 554,98	4 356 553,98
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	35 795 635,03	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	1 213 805,96	243 824,62
- udziały lub akcje	243 824,62	243 824,62
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	594 796,50	0,00
- udzielone pożyczki	375 184,84	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	41 365 995,97	4 600 378,60

	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 aktualizacyjne wartość (razem)	Odpisy do wysokości wartości księgowej aportu	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	13 360 000,00	0,00	0,00	13 360 000,00	100,00%
2.	J.W. Construction International Sp. z o.o.	Moskwa (Rosja)	działalności budowlana i deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	1 272,90	0,00	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	0,00	4 346 500,00	99,99%
4.	Lokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	13.09.2005	3 778 500,00	0,00	0,00	3 778 500,00	100,00%
5.	Deweloper Sp. z o.o.	Siemianowice Śląskie	działalność budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	08.09.2004	49 500,00	0,00	0,00	49 500,00	99,00%
6.	JW Projekt Sp. z o.o.	Warszawa	działalność architektoniczna i projektowa	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	1 155 400,00	0,00	0,00	1 155 400,00	99,98%
7.	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	0,00	4,92%
8.	Polonia SSA	Warszawa	działalność sportowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	30.03.2006	15 440,00	15 440,00	0,00	0,00	100,00%
9.	TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	Ząbki	budownictwo społeczne	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	30.09.2006	1 000,00	0,00	0,00	1 000,00	2,00%
11.	J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.	Sofia (Bułgaria)	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	08.10.2007	9 854,98	0,00	0,00	9 854,98	100,00%
12.	Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	Szczecin	działalność transportowa	jednostka zależna	metoda pełna	12.11.2007	19 118 737,41	0,00	0,00	19 118 737,41	100,00%
13.	Yakor House Sp. z o.o.	Soczi (Rosja)	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	07.12.2007	9 810 000,00	0,00	0,00	9 810 000,00	70,00%
14.	JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.	Ząbki	produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa	jednostka zależna	metoda pełna	19.02.2008	57 451 956,00	0,00	30 430 356,00	27 021 600,00	99,99%
15.	JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	Ząbki	budowa dróg	jednostka zależna	metoda pełna	07.02.2008	2 059 950,00	0,00	0,00	2 059 950,00	99,99%
16.	Architects Polska Sp. z o.o.	Ząbki	działalność projektowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	03.06.2011	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
17.	JW. Marka Sp. z o.o.	Warszawa	dzierżawa własności intelektualnej	jednostka zależna	nie konsolidowana	23.08.2011	155 841 000,00	0,00	155 779 575,58	61 424,42	100,00%

Powiązania pośrednie											
18.	Business Financial Construction Sp. z o.o.	Warszawa	działalność usługowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.06.2003	500,00	0,00	0,00	500,00	0,01%
19.	Deweloper Sp. z o.o.	Siemianowice Śląskie	działalność budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2006	500,00	0,00	0,00	500,00	1,00%
20.	JW Projekt Sp. z o.o.	Warszawa	działalność architektoniczna i projektowa	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	200,00	0,00	0,00	200,00	0,01%
21.	SASPOL INFRASTRUKTURE Sp. z o.o.(dawniej Trinity Self Comapnies Sp. z o.o.)	Warszawa	udział w przetargach publicznych jako lider konsorcjum	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	06.10.2009	4 644,62	0,00	0,00	4 644,62	25,00%
22.	Karczma Regionalna Sp.z o.o.	Krynica Górská	usługi hotelarskie	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.12.2004	208 550,00	0,00	0,00	208 550,00	8,06%
23.	J.W. Construction S.A.	Ząbki	działalność budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	26.09.2007	41 957 006,00	0,00	0,00	41 957 006,00	0,01%
24.	JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.	Ząbki	prefabrykacja elementów dla budownictwa	jednostka zależna	metoda pełna	19.02.2008	50,00	0,00	0,00	50,00	0,01%
25.	Fabryka Maszyn i Urządzeń FAMAŁ S.A.	Kluczbork	działalność produkcyjna	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	12.11.2007	29 630,00	0,00	0,00	29 630,00	0,04%
26.	JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	Ząbki	budowa dróg	jednostka zależna	metoda pełna	07.02.2008	50,00	0,00	0,00	50,00	0,01%

Nota 6. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31-12-2011	31-12-2010
a) należności z tytułu kaucji	0,00	0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasngi)	15 773 445,52	14 829 259,90
b) pozostałe należności	0,00	0,00
Wartość należności, razem	15 773 445,52	14 829 259,90

Nota 7. Zapasy i kontrakty budowlane

ZAPASY	31-12-2011	31-12-2010
a) materiały	3 265 429,82	2 809 774,57
b) półprodukty i produkty w toku	599 276,55	395 201,74
c) produkty gotowe	2 126 186,22	1 229 629,54
d) towary	32 380 574,16	27 300 832,39
e) zaliczki na dostawy	3 000,00	200 179,58
Wartość zapasów, razem	38 374 466,75	31 935 617,82

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-12-2011	31-12-2010
KONTRAKTY BUDOWLANE (aktywa obrotowe)		
a) półprodukty i produkty w toku	390 764 358,35	259 168 783,11
b) produkty gotowe	112 139 256,80	321 650 022,39
c) zaliczki na dostawy	19 246 515,49	12 512 617,65
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	820 252,80	1 032 324,86
Wartość kontraktów budowlanych razem	522 970 383,44	594 363 748,02
KONTRAKTY BUDOWLANE (zobowiązania krótkoterminowe)		
a) rozliczenia międzyokresowe	69 575 044,14	152 148 475,50
Wartość kontraktów budowlanych razem	69 575 044,14	152 148 475,50

Spółki Grupy w związku z prowadzoną działalnością zaciągają kredyty, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2011 roku Spółki Grupy ustanowiły zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych o wartości 527,7 mln, prezentowanych w środkach trwałych o wartości 289,7 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 grudnia 2011 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 287,4 mln (z wyłączeniem kredytów TBS Marki Sp. z o.o., zobowiązania wynoszą 182 mln).

Rozliczenia międzyokresowe	31-12-2011	31-12-2010
- zaliczki na lokale	66 314 819,81	148 952 202,37
- rezerwa na roboty	2 155 550,05	2 232 770,73
- inne	1 104 674,28	963 502,40
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	69 575 044,14	152 148 475,50

Nota 8. Należności krótkoterminowe

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2011	31-12-2010
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	161 695,01	375 026,55
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	49 836 665,07	41 699 306,90
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	13 535 049,31	12 721 118,07
d) inne	1 290 098,69	4 814 874,90
Wartość należności, razem	64 823 508,08	59 610 326,41

Nota 9. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓKOTERMINOWE	31-12-2011	31-12-2010
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	433 014,21	36 171 079,13
c) inne inwestycje	115 492,85	115 741,73
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	548 507,06	36 286 820,86

INWESTYCJE KRÓKOTERMINOWE	31-12-2011	31-12-2010
a) w jednostkach zależnych	115 492,85	36 166 439,13
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	36 166 439,13
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	115 492,85	0,00
b) w pozostałych jednostkach	433 014,21	120 381,73
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	115 741,73
- udzielone pożyczki	433 014,21	4 640,00
c) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	548 507,06	36 286 820,86

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31-12-2011	31-12-2010
a) środki pieniężne w kasie i banku	26 905 980,13	19 921 572,24
b) inne środki pieniężne	16 083 746,78	48 096 101,86
c) inne aktywa pieniężne	5 911,98	55 896,45
Wartość środków pieniężnych, razem	42 995 638,89	68 073 570,55

Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31-12-2011	31-12-2010
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	23 734 800,01	21 345 481,53
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	23 734 800,01	21 345 481,53

Rozliczenia międzyokresowe	31-12-2011	31-12-2010
- ubezpieczenia majątkowe	90 678,71	117 514,62
- odsetki	4 859 505,46	5 353 925,45
- koszty prowizji	9 819 270,74	9 889 276,55
- pozostałe	8 965 345,10	5 984 764,91
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	23 734 800,01	21 345 481,53

Nota 12. Kapitał podstawowy

Seria/ emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/ emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A i B	na okaziciela		-	54 073 280	10 814 656	majątek przekształcone j Spółki TBM Batory Sp. z o.o. / gotówka	01.07.2010*	
Liczba akcji razem				54 073 280				
Kapitał zakładowy razem					10 814 656			
Wartość nominalna jednej akcji = 0,20 zł								

* rejestracja przez Sąd połączenia serii akcji A oraz B w jedną serię oznaczoną A i B w związku z umorzeniem 625 000 nabytych w ramach przeprowadzonego przez Spółkę programu odkupu akcji własnych w celu umorzenia

Na dzień 31 grudnia 2011 roku struktura kapitału podstawowego kształtowała się następująco:

Podmiot	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	15.413.713	28,51 %	15.413.713	28,51 %
EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu	18.568.300	34,34 %	18.568.300	34,34 %
Inni*	20.091.267	37,15 %	20.091.267	37,15 %

* w tym

Fundusze Inwestycyjne zarządzane przez PKO TFI S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji ^x
Pioneer Pekao 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 22 listopada 2011 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o zejściu poniżej progu 10 % w kapitale zakładowym Spółki przez Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty należący do Pioneer Pekao TFI S.A. na ten dzień było to 5.382.182 akcji co stanowiło 10,008 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 5.411.843 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki co stanowiło 9,95 % 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.

Informacje o akcjonariuszach spółki na dzień sporządzenia sprawozdania

Podmiot	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	15.413.713	28,51 %	15.413.713	28,51 %
EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu	18.568.300	34,34 %	18.568.300	34,34 %
Inni*	20.091.267	37,15 %	20.091.267	37,15 %

* w tym

Fundusze Inwestycyjne zarządzane przez PKO TFI S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji ^x
Pioneer Pekao 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 22 listopada 2011 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o zejściu poniżej progu 10 % w kapitale zakładowym Spółki przez Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty należący do Pioneer Pekao TFI S.A. na ten dzień było to 5.382.182 akcji co stanowiło 10,008 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 5.411.843 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki co stanowiło 9,95 % 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.

Nota 13. Kapitały pozostałe

POZOSTAŁE KAPITAŁY	31-12-2011	31-12-2010
a) kapitał zapasowy	475 898 366,20	403 156 384,89
b) pozostałe kapitały rezerwowe	7 947 307,60	7 320 492,68
c) różnice z przeliczenia	-523 866,03	-96 517,97
Wartość pozostałych kapitałów, razem	483 321 807,77	410 380 359,60

Nota 14. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	31-12-2011	31-12-2010
a) kredyty	287 515 062,15	248 221 563,91
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>205 546 898,02</i>	<i>146 840 247,63</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>81 968 164,13</i>	<i>101 381 316,28</i>
b) pożyczki	3 096 821,75	7 043 821,13
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>3 096 821,75</i>	<i>7 043 821,13</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	290 611 883,90	255 265 385,04
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	205 546 898,02	146 840 247,63
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	85 064 985,88	108 425 137,41

W 2011 roku oraz od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego żadna z dotychczas zawartych umów kredytowych nie została wypowiedziana przez bank.

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2011	31-12-2010
Do 1 roku	81 968 164,13	101 381 316,28
Powyżej 1 roku do 2 lat	39 630 932,30	25 496 829,57
Powyżej 2 lat do 5 lat	45 054 441,13	19 631 256,51
Powyżej 5 lat	120 861 524,59	101 712 161,55
Razem kredyty, w tym:	287 515 062,15	248 221 563,91
- długoterminowe	166 514 258,87	146 840 247,63
- krótkoterminowe	92 478 011,28	101 381 316,28

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.

KREDYTY I POŻYCZKI	31-12-2011	31-12-2010
a) kredyty	105 400 897,17	106 339 563,51
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>100 778 668,44</i>	<i>101 775 504,03</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>4 622 228,73</i>	<i>4 564 059,48</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	105 400 897,17	106 339 563,51
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	100 778 668,44	101 775 504,03
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	4 622 228,73	4 564 059,48

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2011	31-12-2010
Do 1 roku	4 622 228,73	4 564 059,48
Powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	0,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	100 778 668,44	101 775 504,03
Razem kredyty, w tym:	105 400 897,17	106 339 563,51
- długoterminowe	100 778 668,44	101 775 504,03
- krótkoterminowe	4 622 228,73	4 564 059,48

Nota 15. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROZONY	31-12-2011		
	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Wartość netto
Rzeczowe aktywa trwałe	5 767 752,28	1 374 332,50	4 393 419,78
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	6 319 723,84	-6 319 723,84
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
Strata podatkowa	2 532 385,51	0,00	2 532 385,51
Pozostałe aktywa finansowe	97 933,60	0,00	97 933,60
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Zapasy i kontrakty budowlane	2 161 843,89	567 206,47	1 594 637,42
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 962 043,94	0,00	2 962 043,94
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,00	0,00	0,00
Kredyty i pożyczki	1 865 105,75	1 971 673,96	-106 568,21
Rezerwy	796 942,84	0,00	796 942,84
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0,00	0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
Pozostałe	1 324 186,77	772 737,90	551 448,87
Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	17 508 194,59	11 005 674,67	6 502 519,92

Nota 16. Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ EMERYTALNYCH	31-12-2011	31-12-2010
Stan na początek okresu	474 000,00	373 197,28
Zwiększenia	159 000,00	101 000,00
Zmniejszenia	0,00	197,28
Stan na koniec okresu	633 000,00	474 000,00

Nota 17. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31-12-2011	31-12-2010
a) część krótkoterminowa, w tym:	18 634 022,30	22 551 700,82
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	10 867 215,30	14 876 329,82
- odsetki naliczone	2 207 264,45	3 883 074,64
- depozyty czynszowe	477 649,38	497 159,98
- inne	8 182 301,47	10 496 095,20
- pozostałe rezerwy, w tym:	7 766 807,00	7 675 371,00
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	0,00	0,00
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	6 407 935,00	6 407 935,00
- rezerwa pozostałe	1 358 872,00	1 267 436,00
a) część długoterminowa, w tym:	56 648 040,32	58 029 841,72
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	56 648 040,32	58 029 841,72
- partycypacje w kosztach budowy-TBS Marki	49 115 412,52	50 073 278,59
- przychody przyszłych okresów-umorzenie kredytów-TBS Marki	6 688 713,69	6 305 954,62
- rozliczenie w czasie nadwyżki przychodów ze sprzedaży nad wartością bilansową/leasing zwrotny	843 914,11	1 304 230,62
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	75 282 062,62	80 581 542,54

Nota 18. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31-12-2011	31-12-2010
a) zobowiązania z tytułu leasingów	42 840 811,55	47 268 288,91
b) zobowiązania z tytułu kaucji	5 855 881,70	10 788 230,02
c) inne zobowiązania długoterminowe	4 817 747,70	4 335 635,85
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) obligacje	130 000 000,00	130 000 000,00
Wartość innych zobowiązań, razem	183 514 440,95	192 392 154,78

Nota 19. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2011	31-12-2010
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	83 475 994,56	41 768 119,07
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	1 620 643,77	1 281 887,11
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	14 113 887,29	19 733 531,43
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 436 940,68	2 595 816,20
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) inne	12 174 822,09	10 404 382,83
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	113 822 288,39	75 783 736,63

INNE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2011	31-12-2010
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	3 042 000,00	2 639 039,00
b) zobowiązania wekslowe	134 178 961,81	136 257 185,67
c) zobowiązania z tytułu leasingów	5 692 939,27	7 066 702,63
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	142 913 901,08	145 962 927,30

Nota 20. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, obligacje i leasing finansowy. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności oraz środki pieniężne Spółki Grupy nie zawierają transakcji z udziałem instrumentów pochodnych.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na to, że Grupa posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co równoważyło ryzyko, oraz na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31.12.2011, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

Niezależnie od obecnej sytuacji Grupa monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej. Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny Grupy. Przy analizie nie brano pod uwagę kredytu w TBS Marki Sp. z o.o., który jest kredytem preferencyjnym, udzielanym na innych zasadach, gdzie ryzyko jest ograniczone.

	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2011		
PLN	1%	-3 982
PLN	-1%	3 982
EURO	0,25%	89
EURO	-0,25%	-89

Ryzyko walutowe

Grupa jest narażona na ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na pożyczkę udzieloną w EUR Spółce powiązanej wyłączonej z konsolidacji.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na możliwe zmiany kursu EUR przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z należnościami i pożyczkami w walutach obcych).

Zmiana kursu EUR/PLN	Wartość godziwa 31.12.2011 (tys. zł)	Wartość aktywa w stosunku do pierwotnej	Wartość aktywa finansowego	Zmiana (tys. zł)
obniżenie o 20%	35 749	80%	28 599	7 150
obniżenie o 10%	35 749	90%	32 174	3 575
brak zmiany	35 749	100%	35 749	0
powiększenie o 10%	35 749	110%	39 324	-3 575
powiększenie o 20%	35 749	120%	42 899	-7 150

Ryzyko kredytowe

Grupa jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że wierzyciele nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Spółkę.

W przypadku pożyczki do spółki powiązanej ryzyko to uznaje się za nieistotne ze względu na bieżący monitoring standingu finansowego i kontrolę.

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe wynosi 51 288 tys. zł na dzień bilansowy i zostało oszacowane jako wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych spółek.

W ocenie Zarządu Spółki Dominującej, ryzyko kredytowe zostało ujęte w sprawozdaniu finansowym poprzez utworzenie odpisów aktualizujących. Ryzyko kredytowe związane z depozytami bankowymi uznaje się za nieistotne, ponieważ Grupa zawiera transakcje z instytucjami o ugruntowanej pozycji finansowej.

Ryzyko związane z płynnością

Grupa jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Ryzyko wynika z potencjalnego ograniczenia dostępu do rynków finansowych, co może skutkować brakiem możliwości pozyskania nowego finansowania lub refinansowania swojego zadłużenia.

Nota 21. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	za okres 01-01-2011 do 31-12-2011	za okres 01-01-2010 do 31-12-2010
Zyski		
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych	31 255 811,03	92 011 720,77
Liczba akcji		
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*	54 073 280,00	54 698 280,00
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję	54 073 280,00	54 698 280,00
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)	0,58	1,68
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)	0,58	1,68

*Zgodnie z MSR 33 „Zysk przypadający na jedną akcję” dla celów wyliczenia podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję, za liczbę akcji przyjęto średnią ważoną liczbę akcji występującą w danym okresie. Ustalono ją jako liczbę akcji na początek danego okresu, skorygowaną o liczbę akcji odkupioną lub wyemitowaną w ciągu okresu ważoną wskaźnikiem odzwierciedlającym okres występowania tych akcji (liczba dni, przez jaką akcje występują do całkowitej liczby dni w danym okresie – od daty rejestracji podwyższenia kapitału podstawowego).

W analizowanym okresie nie wystąpiły czynniki, które miałyby wpływ na rozwodnienie liczby akcji.

Nota 22. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01-2011 do 31-12-2011	od 01-01-2010 do 31-12-2010
a) podatek dochodowy bieżący	11 813 933,48	14 426 322,19
b) podatek dochodowy odroczony	-3 594 406,58	6 962 043,89
Podatek dochodowy razem	8 219 526,90	21 388 366,08

	od 01-01-2011 do 31-12-2011
Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	39 475 337,94
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0,00
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	39 475 337,94
Podatek według ustawowej stawki podatkowej 19%	7 500 314,21
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0,00
Różnice wynikające z nie utworzonych rezerw i aktywów w latach ubiegłych	0,00
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów- różnice trwałe	719 212,69
Dochód zwolniony TBS	0,00
Pozostałe	0,00
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	8 219 526,90
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat	8 219 526,90
<i>w tym</i>	
bieżący	11 813 933,48
odroczony	-3 594 406,58

Nota 23 . Sprawozdawczość segmentowa
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 działalności. W 2011 roku segment ten tworzyły następujące podmioty: JW. Construction Holding SA., Lokum Sp. z o.o..

Podstawowy rodzaj towarów oraz usług w ramach każdego segmentu branżowego:

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

2011	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska	Budownictwo społeczne	Budownictwo	Działalność transportowa, pozostałe	Eliminacje	Razem
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	310 569 448,78	15 465 402,19	12 409 572,29	217 708 024,16	8 961 981,61	-186 482 336,24	378 632 092,79
Przychody netto ze sprzedaży produktów	308 482 676,82	15 465 402,19	12 409 572,29	213 439 150,78	8 961 875,69	-184 718 692,40	374 039 985,37
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 086 771,96	0,00	0,00	4 268 873,38	105,92	-1 763 643,84	4 592 107,42
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	215 910 998,02	14 973 520,07	7 580 259,31	216 378 304,79	5 104 679,32	-182 678 882,58	277 268 878,93
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	213 847 783,84	14 973 520,07	7 580 259,31	212 586 730,71	5 104 573,40	-180 915 238,74	273 177 628,59
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 063 214,18	0,00	0,00	3 791 574,08	105,92	-1 763 643,84	4 091 250,34
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	94 658 450,76	491 882,12	4 829 312,98	1 329 719,37	3 857 302,29	-3 803 453,66	101 363 213,86
Koszty sprzedaży	26 736 080,26	0,00	0,00	192 484,98	0,00	0,00	26 928 565,24
Koszty ogólnego zarządu	23 434 298,26	457 453,35	1 129 610,84	6 963 255,19	3 120 582,92	-274 141,65	34 831 058,90
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	21 202 649,25	0,00	0,00	0,00	0,00	1 236 498,84	22 439 148,09
Zysk (strata) ze sprzedaży	65 690 721,49	34 428,77	3 699 702,14	-5 826 020,80	736 719,37	-2 292 813,17	62 042 737,81
Pozostałe przychody operacyjne	9 346 462,82	506 858,31	186 617,59	906 190,98	1 717 588,47	-1 408 090,51	11 255 627,66
Pozostałe koszty operacyjne	7 131 687,08	107 990,26	259 807,52	1 366 035,21	2 880 052,41	-2 312 988,19	9 432 584,29
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	67 905 497,23	433 296,82	3 626 512,21	-6 285 865,03	-425 744,57	-1 387 915,49	63 865 781,18
Przychody finansowe	6 442 311,94	674 255,71	1 603 843,98	1 293 630,32	621 477,47	-465 043,30	10 170 476,12
Koszty finansowe	25 600 554,96	1 523 949,48	4 525 747,49	1 568 399,91	71 299,83	1 270 967,69	34 560 919,36
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	48 747 254,21	-416 396,95	704 608,70	-6 560 634,62	124 433,07	-3 123 926,48	39 475 337,94
Zysk (strata) brutto	48 747 254,21	-416 396,95	704 608,70	-6 560 634,62	124 433,07	-3 123 926,48	39 475 337,94
Podatek dochodowy	10 482 912,10	64 803,16	55 649,00	-706 319,22	59 090,00	-1 736 608,13	8 219 526,90
Zysk (strata) netto	38 264 342,12	-481 200,11	648 959,70	-5 854 315,40	65 343,07	-1 387 318,35	31 255 811,03

2010	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska	Budownictwo społeczne	Budownictwo	Działalność transportowa, pozostałe	Eliminacje	Razem
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	576 181 695,15	15 217 892,61	12 061 215,86	122 225 883,53	6 326 457,12	-111 987 340,74	620 025 803,53
Przychody netto ze sprzedaży produktów	572 793 854,74	15 217 892,61	12 061 215,86	121 063 353,33	6 323 372,83	-111 753 632,08	615 706 057,29
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3 387 840,41	0,00	0,00	1 162 530,20	3 084,29	-233 708,66	4 319 746,24
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	394 915 023,27	14 774 457,27	6 728 902,35	114 043 175,78	4 604 219,82	-97 019 204,73	438 046 573,76
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	391 401 021,47	14 774 457,27	6 728 902,35	113 077 337,87	4 604 108,53	-96 785 496,07	433 800 331,42
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 514 001,80	0,00	0,00	965 837,91	111,29	-233 708,66	4 246 242,34
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	181 266 671,88	443 435,34	5 332 313,51	8 182 707,75	1 722 237,30	-14 968 136,01	181 979 229,77
Koszty sprzedaży	28 317 334,38	0,00	0,00	217 964,19	0,00	0,00	28 535 298,57
Koszty ogólnego zarządu	15 866 199,08	462 444,33	975 813,58	9 051 607,74	2 801 412,03	-273 681,61	28 883 795,16
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	10 191 262,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 191 262,90
Zysk (strata) ze sprzedaży	147 274 401,32	-19 008,99	4 356 499,93	-1 086 864,18	-1 079 174,73	-14 694 454,40	134 751 398,94
Pozostałe przychody operacyjne	15 924 676,02	507 120,09	248 967,36	1 524 191,04	3 590 372,89	-935 001,07	20 860 326,33
Pozostałe koszty operacyjne	8 051 642,99	21 179,70	858 352,69	1 108 707,52	1 624 740,37	-2 831 560,13	8 833 063,14
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	155 147 434,35	466 931,40	3 747 114,60	-671 380,66	886 457,78	-12 797 895,34	146 778 662,13
Przychody finansowe	7 208 944,37	915 255,35	1 439 859,13	896 061,57	436 886,00	935 001,07	11 832 007,49
Koszty finansowe	29 677 221,60	1 435 028,46	4 495 859,81	1 900 261,27	513 613,86	2 831 560,13	40 853 545,13
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	132 679 157,12	-52 841,71	691 113,92	-1 675 580,36	809 729,92	-14 694 454,40	117 757 124,49
Zysk (strata) brutto	132 679 157,12	-52 841,71	691 113,92	-1 675 580,36	809 729,92	-14 694 454,40	117 757 124,49
Podatek dochodowy	14 002 615,19	0,00	64 299,00	81 110,00	278 298,00	0,00	14 426 322,19
Podatek odroczony	13 178 388,01	1,48	0,00	1 130 149,16	-197 510,79	-2 791 946,34	11 319 081,52
Zysk (strata) netto	105 498 153,92	-52 843,19	626 814,92	-2 886 839,52	728 942,71	-11 902 508,07	92 011 720,77

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH
Nota 24. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2011 do 31-12-2011	od 01-01-2010 do 31-12-2010
Przychody ze sprzedaży produktów	297 910 367,84	564 994 233,40
Przychody ze sprzedaży usług	76 129 617,56	50 711 823,89
Przychody ze sprzedaży towarów	4 592 107,42	4 319 746,24
Wartość przychodów, razem	378 632 092,82	620 025 803,53

	od 01-01-2011 do 31-12-2011	od 01-01-2010 do 31-12-2010
Przychody ze sprzedaży, z czego:	378 632 092,79	620 025 803,53
-ze sprzedaży produktów-lokali	290 882 206,86	562 984 160,33
-ze sprzedaży produktów-pozostałe	7 028 160,98	2 010 073,07
-ze sprzedaży usług	76 129 617,56	50 711 823,89
-ze sprzedaży towarów	4 592 107,39	4 319 746,24

	od 01-01-2011 do 31-12-2011	od 01-01-2010 do 31-12-2010
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali wg segmentów geograficznych	290 882 206,86	562 984 160,33
-Warszawa i okolice	285 696 280,40	527 277 123,14
-Gdynia	5 394 856,44	16 615 490,27
- Łódź	-212 002,86	6 645 460,73
- Katowice	3 072,88	2 195 085,22
- Rosja	0,00	10 251 000,97

	od 01-01-2011 do 31-12-2011	od 01-01-2010 do 31-12-2010
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych	15 465 402,19	15 217 892,61
-Warszawa i okolice	6 234 147,61	5 342 753,87
- Tarnowo	4 757 229,20	5 259 657,24
- Stryków	2 923 171,25	2 954 971,13
- Cieszyn	1 156 980,74	1 274 126,90
- Święta Lipka	393 873,39	0,00
- Krynica Górská	0,00	386 383,47

Nota 25. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2011 do 31-12-2011	od 01-01-2010 do 31-12-2010
Koszty ze sprzedaży produktów	207 879 619,69	393 541 788,93
Koszty ze sprzedaży usług	65 298 008,90	44 615 580,12
Koszty ze sprzedaży towarów	4 091 250,34	4 246 242,34
Koszt własny sprzedaży, razem	277 268 878,93	442 403 611,39

	od 01-01-2011 do 31-12-2011	od 01-01-2010 do 31-12-2010
Koszty sprzedaży i koszty zarządu		
Koszty sprzedaży	26 928 565,24	28 535 298,57
Koszty zarządu	34 831 058,90	28 883 795,16
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	61 759 624,14	57 419 093,73

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2011 do 31-12-2011	od 01-01-2010 do 31-12-2010
Amortyzacja	12 288 632,48	12 865 098,91
Zużycie materiałów i energii	42 075 194,61	99 793 101,04
Usługi obce	178 371 348,36	113 899 658,95
Podatki i opłaty	11 038 602,43	7 619 785,44
Wynagrodzenia	42 215 120,85	46 321 649,41
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	6 913 846,53	8 304 803,88
Pozostałe koszty rodzajowe	22 484 387,17	18 398 115,92
Koszty wg rodzaju, razem	315 387 132,43	307 202 213,55

Nota 26. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2011 do 31-12-2011	od 01-01-2010 do 31-12-2010
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	981 209,86	3 489 460,53
b) inne przychody operacyjne	10 425 066,66	17 370 865,80
Wartość przychodów operacyjnych, razem	11 406 276,52	20 860 326,33

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2011 do 31-12-2011	od 01-01-2010 do 31-12-2010
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	981 209,86	3 489 460,53
b) opłaty manipulacyjne	3 065 250,98	7 428 623,55
c) rezerwy	2 251 434,17	1 435 660,46
d) inne (w tym odszkodowanie za działkę)	5 108 381,51	8 506 581,79
Wartość kosztów operacyjnych, razem	11 406 276,52	20 860 326,33

Nota 27. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2011 do 31-12-2011	od 01-01-2010 do 31-12-2010
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	421 004,70
c) inne koszty operacyjne	9 583 233,15	8 412 058,44
Wartość kosztów operacyjnych, razem	9 583 233,15	8 833 063,14

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2011 do 31-12-2011	od 01-01-2010 do 31-12-2010
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	421 004,70
c) rezerwy	363 824,05	1 796 681,42
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	1 988 646,04	1 144 734,21
e) odstępne	254 295,74	1 845 992,87
f) koszty remontu TBS Marki	1 646 461,00	0,00
g) inne	5 330 006,32	3 624 649,94
Wartość kosztów operacyjnych, razem	9 583 233,15	8 833 063,14

Nota 28. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2011 do 31-12-2011	od 01-01-2010 do 31-12-2010
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki	4 639 791,84	4 938 779,22
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
d) inne	5 530 684,28	1 559 134,38
Wartość przychodów finansowych, razem	10 170 476,12	6 497 913,60

Przychody finansowe	od 01-01-2011 do 31-12-2011	od 01-01-2010 do 31-12-2010
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki od klientów	1 509 347,42	1 635 778,94
c) odsetki od pożyczek	1 053 058,49	252 045,73
d) odsetki od lokat	947 484,90	1 789 500,07
e) odsetki od weksli	22 847,12	414 552,95
f) odsetki pozostałe	1 107 053,91	846 901,53
g) różnice kursowe	5 061 655,31	306 204,45
h) inne	469 028,97	1 252 929,93
Razem	10 170 476,12	6 497 913,60

Nota 29. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2011 do 31-12-2011	od 01-01-2010 do 31-12-2010
a) odsetki	34 461 758,48	33 180 627,86
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
c) inne	99 160,88	2 338 823,38
Wartość kosztów finansowych, razem	34 560 919,36	35 519 451,24

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2011 do 31-12-2011	od 01-01-2010 do 31-12-2010
a) odsetki, prowizje kredyty	9 900 410,25	12 273 009,02
b) odsetki -leasingi	3 160 625,39	3 094 403,21
c) odsetki- pożyczki	34 589,73	0,00
d) odsetki- weksle	9 930 542,92	11 470 396,03
e) odsetki- emisja obligacji	9 359 549,37	6 175 758,37
f) odsetki pozostałe	2 077 596,11	167 061,23
g) różnice kursowe	0,00	0,00
h) inne	97 605,59	2 338 823,38
Wartość kosztów finansowych, razem	34 560 919,36	35 519 451,24

Nota 30. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI (z punktu widzenia jednostki dominującej)*

L.p.	NAZWA SPÓŁKI	Należności od jednostek powiązanych		Zobowiązania do jednostek powiązanych	
		31-12-2011	31-12-2010	31-12-2011	31-12-2010
1.	TBS Marki Sp. z o.o.	426 736,60	10 878,25	24 793 734,70	23 459 075,35
2.	JW. Construction International Sp. z o.o.	17 638 377,31	14 859 173,91	0,00	0,00
3.	Business Financial Construction Sp. z o.o.	138 570,47	24 754,13	3 236 794,88	3 076 242,48
4.	Lokum Sp. z o.o.	91 402,84	121 514,11	0,00	1 452 654,93
5.	Deweloper Sp. z o.o.	126 977,74	112 201,47	20 000,00	20 000,00
6.	JW. Projekt Sp. z o.o.	1 716 318,74	3 345 187,42	1 091 375,95	327 443,69
7.	JW. Construction SA	1 865 842,89	332 194,72	72 829 329,58	69 107 931,33
8.	J.W.Construction Bułgaria Sp. z o.o.	35 749 007,08	35 152 442,71	0,00	0,00
9.	Porta Transport Sp. z o.o.w likwidacji	16 041,00	30 561,00	9 152 712,74	5 482 016,64
10.	Yakor House Sp.z o.o.	12 248 060,52	9 794 255,25	0,00	0,00
11.	J.W. Construction Sp. z o.o. (wcześniej JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.)	13 980 544,23	10 304 420,09	19 358,36	18 690,98
12.	JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	3 311 541,09	2 501 484,39	0,00	0,00
13.	Trinity Self Companies (nastąpiła zmiana nazwy obecnie SASPOL INFRASTRUKTURE Sp. z o.o.)	46 627,95	40 000,00	0,00	0,00
14.	Architects Polska Sp. z o.o.	461 221,67	0,00	3 209,57	0,00
15.	JW. Marka Sp. z o.o.	484 763,87	0,00	1 648 097,67	0,00

* W powyższym zestawieniu zaprezentowano salda rozrachunków z jednostkami zależnymi 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.

J.W. Construction Holding S.A. jako kupujący produkty lub usługi (transakcje powyżej 100 tys.)

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	od 01-01-2011 do 31-12-2011	od 01-01-2010 do 31-12-2010
Jednostki powiązane podlegające konsolidacji			
J.W.Projekt Sp. z o.o.	prace projektowe	5 974 798,78	1 172 092,65
J.W.Construction S.A.	roboty budowlane	147 568 168,71	10 377 421,36
J.W.Construction S.A.	pozostałe	84 860,20	1 226 335,46
Architects Polska Sp. z o.o.	dokumentacja projektowa	267 020,86	0,00
J.W Marka Sp. o.o.	usługi marketingowe	2 000 485,81	0,00
Jednostki powiązane wyłączone z konsolidacji			
Business Financial Construction Sp. z o.o.	usługi marketingowe	4 755 391,77	3 765 690,11

J.W. Construction Holding S.A. jako świadczący usługi (sprzedający) (transakcje powyżej 100 tys.)

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	od 01-01-2011 do 31-12-2011	od 01-01-2010 do 31-12-2010
Jednostki powiązane podlegające konsolidacji			
TBS Marki Sp. z o.o.	pozostałe	106 698,84	83 510,24
TBS Marki Sp. z o.o.	usługi pozostałe	23 225,00	3 137,56
TBS Marki Sp. z o.o.	usługi budowlane	882 422,43	0,00
J.W.Construction S.A.	sprzedaż towarów, materiałów	3 036,22	251 415,95
J.W.Construction S.A.	usługi pozostałe	576 246,46	545 778,97
J.W.Construction S.A.	refaktury	1 411 364,16	2 519 713,47
J.W.Construction S.A.	pozostałe	593 926,58	2 372 552,76
J.W.Construction S.A.	sprzedaż majątku trwałego	0,00	347 012,95
J.W.Construction S.A.	obsługa administracyjna	983 645,00	0,00
J.W.Construction S.A.	naprawy gwarancyjne	3 405 127,86	0,00
J.W.Projekt Sp. z o.o	pozostałe	124 731,64	195 785,86
JW. Construction Sp. z o.o.	pozostałe	31 357,68	253 879,68
JW. Construction Sp. z o.o.	usługi pozostałe	488 681,87	1 632 106,67
JW. Construction Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	124 978,00	0,00
Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	usługi pozostałe	144 000,00	144 000,00
Jednostki powiązane wyłączone z konsolidacji			
Business Financial Construction Sp. z o.o.	pozostałe	0,00	93 510,00
Business Financial Construction Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	86 391,00	0,00

TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI (Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej, członkowie ich rodzin oraz inne osoby bliskie)

Druga strona transakcji	Organ	Przedmiot transakcji	Wartość transakcji	Akt notarialny/ Data zakończenia
	Zarządzający			
Panabażys Tomasz	Zarząd	sprzedaż mieszkań	679 172,39	2011-01-13
Oleksy Józef	RN	sprzedaż mieszkań	597 400,46	2011-08-02
Wojciwchowski Józef	RN	usługi budowlane	5 252 834,82	2011-12-31

Nota 31. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów spółki, struktura zatrudnienia

Poniżej zaprezentowano wynagrodzenie za 2011 rok. Tabele zawierają łączne dane osób wchodzących w skład organów Spółki dominującej z podziałem na wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji w Spółkach Grupy, zatrudnienia w Spółkach Grupy, innych form wynagrodzenia.

JW Construction Holding S.A.	od 01-01-2011 do 31-12-2011
Zarząd	
Ciszewski Piotr	0,00
Czyż Barbara	0,00
Łopuszyńska Irmína	44 000,00
Malinowska Bożena	0,00
Panabażys Tomasz	49 000,00
Rajchert Wojciech	312 000,00
Samarcew Marek	198 757,87
Szafarowska Grażyna	0,00
Wójcik Robert	312 000,00
Rada Nadzorcza	
Król Jarosław	24 000,00
Maruszyński Marek	0,00
Michnicki Marcin	24 000,00
Obłəkowski Jacek	0,00
Oleksy Józef	177 000,00
Pietraszkiewicz Henryk	10 000,00
Podsiadło Andrzej	24 000,00
Wojciechowski Józef	0,00

Pozostałe Spółki Grupy Kapitałowej	od 01-01-2011 do 31-12-2011
Zarząd	
Czyż Barbara	0,00
Wójcik Robert	1 185,71
Szafarowska Grażyna	0,00
Rajchert Wojciech	35 361,53
Panabażys Tomasz	320 562,60
Ciszewski Piotr	0,00
Samarcew Marek	0,00
Łopuszyńska Irmína	0,00
Malinowska Bożena	264 000,00
Rada Nadzorcza	
Król Jarosław	0,00
Maruszyński Marek	0,00
Michnicki Marcin	0,00
Obłəkowski Jacek	0,00
Oleksy Józef	12 000,00
Pietraszkiewicz Henryk	0,00
Podsiadło Andrzej	0,00
Wojciechowski Józef	0,00

Informacje o przeciętnym zatrudnieniu w Spółce Dominującej, z podziałem na grupy zawodowe

Spółka	31-12-2011	31-12-2010
Zarząd	4	1
Dyrekcja	27	33
Administracja	234	241
Inni pracownicy	109	124
Razem	374	399

Umowy	31-12-2011	31-12-2010
Umowa o pracę	374	399
Umowy zlecenie	110	124
Umowy o dzieło	4	4
RAZEM	488	527

Nota 32. Istotne zdarzenia w roku obrotowym

W okresie objętym sprawozdaniem miały miejsce następujące istotne zdarzenia :

Zmiany w Zarządzie Spółki

W dniu 27 października 2011 r. z Zarządu Spółki, na podstawie uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50 % akcji, został odwołany Pan Marek Samarcew.

W dniu 28 października 2011 r. do Zarządu Spółki, na podstawie uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50 % akcji, zostały powołane Panie Irmina Łopuszyńska oraz Bożena Malinowska.

Zmiany w Radzie Nadzorczej Spółki

W dniu 1 czerwca 2011 r. Pan Henryk Pietraszkiewicz, który pełnił funkcję Vice Przewodniczącego Rady Nadzorczej złożył rezygnację z pełnionej funkcji, z powodów osobistych.

W związku z podjętą przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie uchwałą nr 25 w dniu 29 czerwca 2011 r. dotyczącą zmiany liczby członków Rady Nadzorczej nie została powołana żadna nowa osoba w skład Rady Nadzorczej, a funkcję Vice Przewodniczącego Rady Nadzorczej akcjonariusze powierzyli Panu Marcinowi Michnickiemu.

Walne Zgromadzenia

W dniu 29 czerwca 2011 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które dokonało zatwierdzeń sprawozdań finansowych jednostkowego, jak i skonsolidowanego za rok 2010, sprawozdań Zarządu z działalności Spółki, jak i Grupy Kapitałowej Spółki, udzieliło absolutorium członkom organów Spółki, dokonało podziału zysku poprzez przeznaczenie go w całości na kapitał zapasowy. Ponadto zostały podjęte uchwały w sprawie zmiany liczby członków Rady Nadzorczej z sześciu na pięciu, powierzono Panu Marcinowi Michnickiemu funkcję Vice Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz podjęto uchwałę w sprawie połączenia Spółki z podmiotami zależnymi : Project 55 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Interlokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Stadnina Mazowiecka Sp. z o.o. z siedzibą w Żąbkach oraz Construction Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Żąbkach.

W dniu 12 października 2011 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które wyraziło zgodę na zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci Działu Marketingu i Zarządzania Własnością Intelektualną na rzecz podmiotu zależnego Interim D Spółki z o.o. (obecnie J.W. Marka Sp. z o.o.) na pokrycie nowotworzonych udziałów w przedmiotowej spółce.

Rejestracja połączenia

W dniu 29 lipca 2011 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie w sprawie o sygn. akt : WA XIV NS-REJ.KRS/017275/11962, którym między innymi zarejestrował połączenie Emitenta z czterema podmiotami zależnymi:

Project 55 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (KRS 0000139665);

Interlokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (KRS 0000170216);

Stadnina Mazowiecka Sp. z o.o. z siedzibą w Żąbkach (KRS 0000271065);

Construction Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Żąbkach (KRS 0000250688) („spółki przejmowane”).

Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 § 1 ust. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie na Emitenta całego majątku spółek przejmowanych. Spółki przejęte podlegały rozwiązaniu bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego. Z dniem połączenia, z datą wydania postanowienia o którym mowa powyżej, Emitent wstąpił we wszystkie prawa i obowiązki przejętych spółek. W związku z faktem, iż Emitent był jedynym udziałowcem przejętych spółek połączenie nastąpiło bez podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta.

Podstawą połączenia były uchwały :

Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy Emitenta uchwała nr 23 z dnia 29.06.2011 r. zaprotokołowana w akcie notarialnym Rep. A nr 10300/2011 sporządzonym przez Annę Sota notariusza w Warszawie;

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Project 55 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie uchwała nr 1 z dnia 11.07.2011 r. zaprotokołowana w akcie notarialnym Rep. A nr 10819/2011 sporządzonym przez Annę Sota notariusza w Warszawie;

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Interlokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie uchwała nr 1 z dnia 11.07.2011 r. zaprotokołowana w akcie notarialnym Rep. A nr 10814/2011 sporządzonym przez Annę Sota notariusza w Warszawie;

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Stadnina Mazowiecka Sp. z o.o. z siedzibą w Żąbkach uchwała nr 1 z dnia 11.07.2011 r. zaprotokołowana w akcie notarialnym Rep. A nr 10822/2011 sporządzonym przez Annę Sota notariusza w Warszawie;

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Construction Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Żąbkach uchwała nr 1 z dnia 11.07.2011 r. zaprotokołowana w akcie notarialnym Rep. A nr 10816/2011 sporządzonym przez Annę Sota notariusza w Warszawie.

Spółki przejęte podlegały konsolidacji i połączenie nie wywarło wpływu na sprawozdanie skonsolidowane.

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

W dniu 17 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę 155.833.000 zł w spółce J.W. Marka Sp. z o.o. w drodze utworzenia 3.116.660 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. Udziały zostały objęte przez Spółkę w zamian za aport w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki – Działu Marketingu i Zarządzania Własnością Intelektualną.

W dniu 24 października 2011 r. Spółka przeniósł na rzecz JWCH Produkcja Budowlana Spółka z o.o. (obecnie J.W. Construction Sp. z o.o. własność 11.526.618 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda w spółce pod firmą J.W. Construction S.A. jako aport na pokrycie podwyższenia kapitału zakładowego.

W dniu 30 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę 11.526.650 zł w spółce J.W. Construction Sp. z o.o. w drodze utworzenia 230.533 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. Udziały zostały objęte przez Spółkę w zamian za aport w postaci 11.526.618 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda w spółce pod firmą J.W. Construction S.A.

Pozwolenia na użytkowania

W dniu 28 listopada 2011 roku Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie obiektu biurowego Jerozolimka Point. Pozwolenie na użytkowanie jest prawomocne.

Pozwolenia na budowę

W dniu 22 lutego 2011 r. Spółka otrzymała decyzję o pozwoleniu na budowę budynku biurowo-usługowo-mieszkalnego Hanza Tower z garażem podziemnym przy ul. Wyzwolenia/Odzieżowej w Szczecinie.. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 4 marca 2011 r. Spółka otrzymała decyzję o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Jaroczyńskiego w Poznaniu. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 15 kwietnia 2011 r. Spółka otrzymała decyzję o pozwoleniu na budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Światowida w Warszawie. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 10 maja 2011 r. Spółka otrzymała decyzję o pozwoleniu na budowę osiedla domów wielorodzinnych „Zielona Dolina I” w rejonie ul. Zdziarskiej i Ostródzkiej w Warszawie. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 9 sierpnia 2011 r. Spółka otrzymała decyzję o pozwoleniu na budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych „Lewandów I”, przy ul. Lewandów w Warszawie. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 6 lipca 2011 r. Spółka otrzymała decyzję o pozwoleniu na budowę kolejnych domów jednorodzinnych w Kręczkach Kaputy w gminie Ożarów Mazowiecki. Pozwolenie jest prawomocne.

Umowy o kredyt

W dniu 18 lutego 2011 r. Spółka zawarła z Invest Bankiem S.A. umowę o kredyt inwestycyjny w wysokości 33.000.000 zł przeznaczony na finansowanie realizacji inwestycji „Osiedle Centrum II” przy ul. Tymienieckiego w Łodzi. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 marca 2013 r.

W dniu 28 kwietnia 2011 r. Spółka zawarła z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. umowę o kredyt rewolwingowy w wysokości 10.000.000 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 27 kwietnia 2012 r.

W dniu 28 kwietnia 2011 r. Spółka zawarła z Bankiem PKO BP S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 10.000.000 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 27 kwietnia 2012 r.

W dniu 5 maja 2011 r. Spółka zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 13.000.000 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 30 kwietnia 2012 r.

W dniu 30 czerwca 2011 r. Spółka zawarła z Getin Noble Bank S.A. umowę o kredyt inwestycyjny w wysokości 19.000.000 zł, przeznaczony na finansowanie realizacji inwestycji przy ul. Światowida w Warszawie. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 20 grudnia 2013 r.

W dniu 21 września 2011 r. Spółka zawarła dwie umowy o kredyt obrotowy odnawialny z Bankiem Ochrony Środowiska S.A.:

w kwocie 41.000.000 zł – na realizację I etapu inwestycji „Zielona Dolina I” przy ul. Zdziarskiej w Warszawie, termin spłaty wyznaczono na dzień 31 marca 2014 r.

w kwocie 46.000.000 zł – na realizację II etapu inwestycji „Zielona Dolina I” przy ul. Zdziarskiej w Warszawie, termin spłaty wyznaczono na dzień 31 maja 2014 r.

W dniu 3 października 2011 r. Spółka zawarła z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. umowę o kredyt rewalingowy w wysokości 3.000.000 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 2 października 2014 r.

W 2011 roku Spółka dokonała spłaty następujących kredytów

W dniu 31 marca 2011 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego odnawialnego udzielonego przez Bank PKO BP S.A. w wysokości 67.000.000 zł przeznaczonego na finansowanie realizacji inwestycji „Lewandów II” przy ulicy Lewandów w Warszawie.

W dniu 29 kwietnia 2011 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w wysokości 50.000.000 zł przeznaczonego na finansowanie realizacji inwestycji „Bursztynowe Osiedle” przy ul. Korkowej w Warszawie.

W 2011 roku nastąpiły zmiany w następujących umowach kredytowych

W dniu 18 marca 2011 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt obrotowy udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w wysokości 30.000.000 zł, przeznaczony na zakup nieruchomości położonej w Gdyni przy ul. Spokojnej – Leśnej. Na mocy Aneksu zmieniono prawne zabezpieczenia kredytu w postaci ustanowienia hipoteki na kredytowanej nieruchomości.

W dniu 31 marca 2011 r., a następnie w dniu 18 lipca i 28 października 2011 roku Spółka zawarła Aneksy do umowy o kredyt inwestycyjny udzielony przez Bank PKO BP S.A. w wysokości 66.803.028 zł, przeznaczony na finansowanie realizacji inwestycji „Czarny Potok” w Krynicy Zdrój. Na mocy aneksów przesunięto termin wykorzystania kredytu do dnia 31 marca 2012 r., jak również termin spłaty kredytu do dnia 31 marca 2020 r.

W dniu 31 marca 2011 r., a następnie w dniu 29 czerwca 2011 r. spółka zależna J.W. Construction S.A. zawarła Aneksy do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez Bank PKO BP S.A. w wysokości 7.000.000 zł. Na mocy Aneksów przesunięto między innymi termin spłaty kredytu, ostateczny termin ustalono na dzień 31 marca 2012 r.

W dniu 22 kwietnia 2011 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym udzielony przez Invest Bank S.A. Na mocy Aneksu podwyższono kwotę kredytu do 15.000.000 zł oraz przesunięto termin spłaty kredytu do dnia 25 kwietnia 2012 r.

W dniu 30 czerwca 2011 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt udzielony przez Millennium Bank S.A. na finansowanie realizacji inwestycji komercyjnej „Jerozolimskie Point” przy Al. Jerozolimskich/ ul. Badyłarskiej w Warszawie. Na mocy Aneksu podwyższono kwotę kredytu do 23.000.000 zł oraz przesunięto termin spłaty kredytu na dzień 31 grudnia 2021 r.

W dniu 23 grudnia 2011 r. Spółka 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 2012 r.

Umowy dotyczące nabycia gruntów

W dniu 29 marca 2011 r. Spółka zawarła z VIS Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo - Akcyjna z siedzibą w Warszawie przedwstępną umowę nabycia prawa użytkownika wieczystego działek gruntu nr 3/1 i 3/3 (kw WA4M/00162186/5) o łącznej powierzchni 81.185 m² położonych w Warszawie przy ul Kasprzaka 29/31 oraz prawa własności do posadowionych na nich budynków. Wartość umowy została ustalona na kwotę 173.980.000 zł netto (brutto 176.914.183,17zł). Umowa została zawarta pod warunkiem zawieszającym, w postaci wejścia w życie (zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar nieruchomości, który w odniesieniu do nieruchomości przewidywał będzie zapisy i parametry zabudowy nie gorsze niż wskazane w piśmie stanowiącym załącznik do zawartej umowy. Umowa była aneksowana, po zakończeniu okresu sprawozdawczego, obecnie Spółka ma czas do dnia 29 marca 2012 r. na skorzystanie z prawa żądania zawarcia przedmiotowej umowy. Na nieruchomości Spółka planuje realizować zabudowę mieszaną mieszkaniowo – biurowo – usługową.

W dniu 4 sierpnia 2011 r. Spółka zawarła z Syndykiem masy upadłości „Buditalia” Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Łodzi umowę zakupu prawa własności działki nr 104/5 o pow. 7.014 m² położonej w Łodzi przy ul. Ks. Bp. Tymienieckiego 16 a, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LD1M/00111879/7 za kwotę 4.247.000 zł brutto.

Znaczące umowy

Umowy na realizację robót budowlanych

Umowy wewnątrz grupy kapitałowej

Spółka zawarła z podmiotem zależnym J.W. Construction S.A. następujące umowy na realizację umów o generalne wykonawstwo inwestycji :

Nazwa projektu	Data zawarcia umowy	Przedmiot umowy
Osiedle Centrum II w Łodzi	17 stycznia 2011 r.	Wykonanie 9 budynków wielorodzinnych z 255 lokalami
Zielona Dolina I etap I w Warszawie	22 sierpnia 2011 r.	Wykonanie 11 budynków wielorodzinnych z 290 lokalami
Zielona Dolina I etap II w Warszawie	22 sierpnia 2011 r.	Wykonanie 12 budynków wielorodzinnych z 306 lokalami
Osiedle Światowida w Warszawie	4 października 2011 r.	Wykonanie 4 budynków wielorodzinnych z 184 lokalami
Czarny Potok w Krynicy	4 października 2011 r.	Wykonanie dodatkowych prac przy przebudowie i rozbudowie hotelu w Krynicy

Łączna wartość wymienionych wyżej umów przekracza 10 % kapitałów własnych Spółki.

Umowy zawarte poza Grupą Kapitałową

W dniu 24 maja 2011 r. spółka zależna J.W. Construction Spółka Akcyjna z siedzibą w Ząbkach ("Wykonawca"), zawarła umowę z J.W. Wronia Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach o wartości netto 80.000.000 złotych. Przedmiotem umowy jest kompleksowe wybudowanie przez Wykonawcę w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami i garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w zakresie sieci, przyłączy, węzłów cieplnych, dróg, parkingów, chodników, zieleni i elementów zagospodarowania terenu z podłączeniem do infrastruktury wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie zgodnie z przekazaną dokumentacją projektową, na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Inwestora, położonej w Warszawie przy ul. Wroniej 45.

Zamawiający	Kontrahent	Data zawarcia umowy	Przedmiot	Lokalizacja
J.W. Construction S.A.	SPS Construction Sp. z o.o. Kielce	3 czerwca 2011 r.	Zakup robót montażowych	Warszawa Zielona Dolina I
J.W. Construction S.A.	PB Resbex Sp. z o.o. Przeworsk	8 czerwca 2011 r.	Zakup robót montażowych	Warszawa Zielona Dolina I
J.W. Construction S.A.	Henpol Sp. z o.o. Lublin	25 sierpnia 2011 r.	Zakup robót montażowych	Warszawa Światowida
J.W. Construction S.A.	PHU Budownictwa ŁUCZ-BUD Sp. z o.o. Radom	26 sierpnia 2011 r.	Zakup robót montażowych	Warszawa Lewandów I budynki 3-6
J.W. Construction S.A.	PB Resbex Sp. z o.o. Przeworsk	5 września 2011 r.	Zakup robót montażowych	Warszawa ul. Wronia 45

W okresie sprawozdawczym spółka zależna J.W. Construction S.A. zawarła z PB Resbex Sp. z o.o. z siedzibą w Przeworsku umowy o łącznej wartości ponad 10 % kapitałów własnych Spółki

Inne istotne umowy wewnątrz Grupy Kapitałowej

W dniu 28 października 2011 r. Spółka zawarła z podmiotem zależnym J.W. Marka Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach (uprzednio INTERIM D Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie), umowę o wartości 155.833.000 złotych. Umowa została zawarta w wykonaniu zobowiązań wynikających z podjętej uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników INTERIM D Sp. z o.o. (obecnie J.W. Marka Sp. z o.o.) z dnia 24 października 2011 r. o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 155.833.000 złotych oraz Oświadczenia Spółki, z dnia 24 października 2011r., o objęciu nowoutworzonych udziałów i pokryciu ich wkładem rzeczowym aportem w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki Działem Marketingu i Własności Intelektualnej („ZCP”). Umowa została zawarta w wykonaniu zobowiązania Spółki do przeniesienia na rzecz INTERIM D Sp. z o.o. (obecnie J.W. Marka Sp. z o.o.) ZCP jako wkładu rzeczowego na pokrycie wartości obejmowanych nowoutworzonych udziałów w INTERIM D Sp. z o.o. (obecnie J.W. Marka Sp. z o.o.) w łącznej ilości 3.116.660 sztuk, wartości nominalnej 50 zł każdy udział i łącznej wartości 155.833.000 zł. W skład ZCP wchodzi składniki związane z prowadzoną działalnością w zakresie marketingu w tym prawa ochronne do znaków towarowych „J.W. CONSTRUCTION” słownego i graficznego. Umowa miała charakter rozporządzający i przenosiła na rzecz INTERIM D Sp. z o.o. (obecnie J.W. Marka Sp. z o.o.) prawo własności składników ZCP.

Poręczenia i gwarancje

Grupa Kapitałowa udzieliła następujących poręczeń i gwarancji o wartości jednostkowej powyżej 10 % kapitałów własnych Spółki

W dniu 23 czerwca 2011 r. została zawarta umowa, w której Spółka udzieliła gwarancji na rzecz Klosters Beteiligungsgesellschaft GmbH z siedzibą w Kempen z tytułu sprzedaży na rzecz w/w podmiotu przez Sezam II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty oraz J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 5 S.K.A. z siedzibą w Warszawie („Sprzedający”) udziałów stanowiących 100 % kapitału zakładowego w J.W. Agro Sp. z o.o. z siedzibą w Nowogardzie. Spółka zagwarantowała, iż wszelkie złożone przez Sprzedających, w umowie sprzedaży, oświadczenia są prawdziwe i prawidłowe i nie wprowadzają w błąd w jakimkolwiek istotnym zakresie nimi objętym, jednocześnie gwarantując wykonanie zobowiązań Sprzedających wynikających z umowy. Wartość umowy sprzedaży udziałów wynosi 57.000.000 złotych. Kupujący ma prawo wystąpić z roszczeniem w stosunku do Sprzedających w przypadku zapewnień dotyczących zobowiązań publicznoprawnych w terminie do 10 lat, a pozostałych w terminie 2 lat od dnia zawarcia umowy.

W dniu 20 września 2011 r. Spółka udzieliła poręczenia za zobowiązania J.W. Wronia Spółka z o.o. na rzecz Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie z tytułu umowy o odnawialny kredyt na finansowanie budownictwa mieszkaniowego z dnia 02.08.2011 roku, udzielonego na rzecz J.W. Wronia Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach („Dłużnik”). Kredyt został udzielony w wysokości 75.000.000 zł na częściowe finansowanie realizacji inwestycji w Warszawie przy ul. Wroniej 45. Poręczenie obejmuje wszelkie zobowiązania Dłużnika istniejące w chwili udzielenia poręczenia, jak i mogące powstać w przyszłości z tytułu Kredytu wraz z prowizjami, opłatami i innymi kosztami, na wypadek gdyby Dłużnik nie wykonał swych zobowiązań. Poręczenie zostało udzielone do dnia 30 kwietnia 2014 roku.

Nota 33. Zdarzenia, które wystąpiły po dacie bilansowej

Pozwolenie na użytkowanie

W dniu 27.01.2012 roku Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie oczyszczalni ścieków wybudowanej w Kręczkach Kaputy w gminie Ożarów Mazowiecki.

Umowy kredytowe

W dniu 20.02.2012 r. Spółka zawarła z Bankiem Millennium S.A. umowę o odnawialny kredyt w wysokości 21.000.000 zł, przeznaczony na współfinansowanie realizacji inwestycji przy ul. Jaroczyńskiego w Poznaniu. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31.03.2015 r.

W dniu 09.03.2012 r. Spółka zawarła z Bankiem PKO BP umowę o kredyt inwestorski Nowy Dom w wysokości 27.558.000 zł, przeznaczony na współfinansowanie realizacji inwestycji Lewandów bud. 3-6 przy ul. Lewandów w Warszawie. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 25.12.2014 r.

Zmiany w Zarządzie Spółki

W dniu 1 lutego 2012 r. do Zarządu Spółki powołana została Pani Magdalena Starzyńska.

Podjęcie uchwał w sprawie połączenia podmiotów zależnych

W dniu 27 lutego 2012 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki pod firmą J.W. Construction S.A. z siedzibą w Żąbkach podjęło Uchwałę nr 2, zaprotokołowana przez Annę Sota notariusza w Warszawie Rep. A nr 1314/2012, w sprawie połączenia z J.W. Connstruction Sp. z o.o. jako podmiotem przejmującym. Połączenie ma zostać przeprowadzone w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie całego majątku J.W. Construction S.A. (jako spółki przejmowanej) na J.W. Construction Sp. z o.o. (jako spółkę przejmującą).

W dniu 27 lutego 2012 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą J.W. Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Żąbkach podjęło Uchwałę nr 1, zaprotokołowana przez Annę Sota notariusza w Warszawie Rep. A nr 1310/2012, w sprawie połączenia z J.W. Connstruction Sp. z o.o. jako podmiotem przejmowanym. Połączenie ma zostać przeprowadzone w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie całego majątku J.W. Construction S.A. (jako spółki przejmowanej) na J.W. Construction Sp. z o.o. (jako spółkę przejmującą).

Do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania nie zostały zgłoszone do sądu wnioski o rejestrację połączenia.

Nota 34. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje sprawozdania finansowego w tys. PLN

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 grudnia 2011 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4168 zł/EURO.

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 grudnia 2010 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,9603 zł/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2011r.-31.12.2011r., 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 4,1401 zł/EURO

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2010 r.-31.12.2010 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 4,0044 zł/EURO.

Pozycja bilansu skonsolidowanego	31-12-2011		31-12-2010	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 380 806	312 626	1 382 179	349 009
Aktywa trwale	687 358	155 624	570 564	144 071
Aktywa obrotowe	693 447	157 002	811 616	204 938
Pasywa razem	1 380 806	312 626	1 382 179	349 009
Kapitał własny	493 447	111 721	462 545	116 795
Zobowiązania długoterminowe	457 348	103 547	414 763	104 730
Zobowiązania krótkoterminowe	430 010	97 358	504 872	127 483

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2011 do 31-12-2011		od 01-01-2010 do 31-12-2010	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	378 632	91 454	620 026	154 838
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	277 269	66 971	442 404	110 481
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	101 363	24 483	177 622	44 357
Koszty sprzedaży	26 929	6 504	28 535	7 126
Koszty ogólnego zarządu	34 831	8 413	28 884	7 213
Zysk (strata) ze sprzedaży	62 043	14 986	130 394	32 563
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	63 866	15 426	142 422	35 567
Zysk (strata) brutto	39 475	9 535	113 400	28 319
Podatek dochodowy	8 220	1 985	21 388	5 341
Zysk (strata) netto	31 256	7 549	92 012	22 978

Pozycja bilansu Emitenta	31-12-2011		31-12-2010	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 261 108	285 525	1 271 914	321 166
Aktywa trwałe	575 207	130 232	457 394	115 495
Aktywa obrotowe	685 901	155 294	814 520	205 671
Pasywa razem	1 261 108	285 525	1 271 914	321 166
Kapitał własny	520 732	117 898	495 339	125 076
Zobowiązania długoterminowe	341 272	77 267	256 399	64 742
Zobowiązania krótkoterminowe	399 103	90 360	520 176	131 348

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2011 do 31-12-2011		od 01-01-2010 do 31-12-2010	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	333 214	80 484	576 657	144 007
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	253 189	61 155	426 108	106 411
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	80 024	19 329	150 548	37 596
Koszty sprzedaży	27 865	6 730	27 413	6 846
Koszty ogólnego zarządu	23 858	5 763	16 127	4 027
Zysk (strata) ze sprzedaży	49 505	11 957	117 200	29 268
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	52 929	12 784	126 927	31 697
Zysk (strata) brutto	32 993	7 969	101 790	25 420
Podatek dochodowy	7 621	1 841	22 389	5 591
Zysk (strata) netto	25 372	6 128	79 401	19 829

Nota 35. Pozycje pozabilansowe

ZABEZPIECZENIA	31-12-2011
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - kredyty	821 293 936,00
Kwota na zabezpieczenia na nieruchomościach jednostek obcych - kredyty	0,00
Weksle in blanco	365 162 292,54
Tytuły egzekucyjne	535 116 935,59
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000,00
Poręczenia na rzecz JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	0,00
Poręczenia na rzecz JW. Construction S.A.	0,00
Poręczenia na rzecz ZPM Metalcon Sp. z o.o.	800 000,00
Poręczenie na rzecz JW. Wronia Sp. z o.o.	75 000 000,00
Poręczenia na rzecz JW. Consulting Sp. z o.o. J.W.2 spółka komandytowo-akcyjna	39 653 100,00
Poręczenia na rzecz Deweloper Sp. z o.o.	341 697,97

* 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 zabezpieczenia spłaty zobowiązań. Z uwagi na fakt, że w ramach poszczególnych umów kredytowych ustanowiono kilka zabezpieczeń nie dokonano podsumowania wartości zabezpieczeń. Na dzień 31 grudnia 2011 roku wystąpiły ubezpieczeniowe gwarancje usunięcia wad i usterek udzielone przez banki oraz instytucje ubezpieczeniowe, których beneficjentem jest Spółka. Ponadto zostały wystawione na rzecz J.W. Construction Holding S.A. weksle in blanco jako zabezpieczenia uprawnień spółki wynikających z udzielonych przez kontrahentów gwarancji, które JWCH S.A. ma prawo wypełnić w każdym czasie na sumę odpowiadającą kosztom usunięcia wad i usterek. Łączna wartość gwarancji wyniosła na dzień 31.12.2011 roku 36,2 mln.

Nota 36. Istotne sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2011 r. Grupa Kapitałowa była stroną postępowań wytoczonych z jej powództwa na łączną kwotę 99.999 tyś. złotych. Na ten dzień największą wartość przedmiotu sporu posiadała sprawa wytoczona przez Spółkę przeciwko SAWA Residential Fond Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. W związku z uchylaniem się przez SAWA Residential Fond Sp. z o.o. od wykonania zobowiązania nabycia od Spółki lokali mieszkalnych, zgodnie z zawartą pomiędzy stronami umową przedwstępną, Spółka wytoczyła powództwo o zapłatę pozostałej ceny sprzedaży w wysokości 58 876 568,28 zł. W związku ze złożeniem przez Spółkę oświadczenia o rozwiązaniu umowy powództwo zostało cofnięte a sprawa prawomocnie umorzona przez Sąd w lutym 2012 r.

Na dzień 31 grudnia 2011 r. Grupa Kapitałowa była stroną postępowań wytoczonych z przeciwko niej na łączną kwotę 23.284 tyś. Złoty

Nota 37. Instrumenty finansowe i rachunkowość zabezpieczeń

Grupa nie korzysta z pochodnych instrumentów finansowych. Grupa korzysta z kredytów bankowych, pożyczek, emituje obligacje jak również korzysta z umów leasingu finansowego.

Główne aktywa finansowe Spółki to pożyczka do Spółki powiązanej nie konsolidowanej oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

	Kategoria zgodnie z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31 grudnia 2011	31 grudnia 2010	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
<i>Aktywa finansowe</i>					
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	DDS	4 356 555	4 600 379	0	0
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	DDS	243 825	115 742	0	0
Krótkoterminowe pożyczki	PiN	433 014	36 171 079	433 014	36 171 079
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	PiN	51 288 459	46 889 208	51 288 459	46 889 208
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	WwWGPWF	42 995 639	68 073 571	42 995 639	68 073 571

	Kategoria	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		
		zgodnie z MSR 39	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
Zobowiązania finansowe						
Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFWgZK		287 515 062	248 221 564	287 515 062	248 221 564
Pożyczki od spółek powiązanych	PZFWgZK		0	7 043 821	0	7 043 821
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	PZFWgZK		42 840 812	47 268 289	47 268 289	47 268 289
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	PZFWgZK		5 692 939	7 066 703	7 066 703	7 066 703
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	PZFWgZK		97 271 460	53 454 389	97 271 460	53 454 389
Obligacje	PZFWgZK		133 042 000	132 639 039	133 042 000	132 639 039
Zobowiązania z tytułu kaucji długoterminowe	PZFWgZK		5 855 882	10 788 230	5 855 882	10 788 230
Zobowiązania wekslowe	PZFWgZK		134 178 962	136 257 186	134 178 962	136 257 186

UdtW – Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,

WwWGpWF – Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,

PiN – Pożyczki i należności,

DDS – Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,

PZFWgZK – Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Ryzyko stopy procentowej

W poniższej tabeli przedstawiona została wartość bilansowa instrumentów finansowych Spółki narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe.

31 grudnia 2011 - Oprocentowanie zmienne	do 1 roku	1 do 2 lat	2 - 5 lat	powyżej 5 lat	Ogółem
Aktywa gotówkowe	42 995 639	0,00	0,00	0,00	42 995 639
Pożyczki do spółek powiązanych	433 014	0,00	0,00	0,00	433 014
Pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kredyty bankowe	81 968 164	39 630 932	45 054 441	120 861 525	287 515 062
Zobowiązania z tytułu obligacji	3 042 000	130 000 000	0,00	0,00	133 042 000

Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Nota 38. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej w Grupie Kapitałowej - J.W. Construction Holding SA

Zarząd Spółki

Na dzień 1 stycznia 2011 roku skład Zarządu Spółki był następujący:

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

W bieżącym okresie miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- W dniu 27 października 2011 r. z Zarządu Spółki, na podstawie uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50 % akcji, został odwołany Pan Marek Samarcew.
- W dniu 28 października 2011 r. do Zarządu Spółki, na podstawie uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50 % akcji, została powołana Pani Irmina Łopuszyńska.
- W dniu 28 października 2011 r. do Zarządu Spółki, na podstawie uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50 % akcji, została powołana Pani Bożena Malinowska.

Skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2011 roku przedstawiał się następująco:

- | | |
|---------------------------|---------------------|
| • Pan Tomasz Panabażys | Vice Prezes Zarządu |
| • Pan Robert Wójcik | Członek Zarządu |
| • Pan Wojciech Rajchert | Członek Zarządu |
| • Pani Irmína Łopuszyńska | Członek Zarządu |
| • Pani Bożena Malinowska | Członek Zarządu |

Od dnia bilansowego do dnia sporządzenia sprawozdania w składzie Zarządu Spółki nastąpiły następujące zmiany :
W dniu 1 lutego 2012 roku w skład Zarządu została powołana Pani Magdalena Starzyńska – Członek Zarządu

Rada Nadzorcza

Na dzień 1 stycznia 2011 roku w skład Rady Nadzorczej wchodziłi:

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| • Pan Józef Kazimierz Wojciechowski | Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| • Pan Henryk Pietraszkiewicz | Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| • Józef Oleksy | Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| • Marcin Michnicki | Członek Rady Nadzorczej |
| • Andrzej Podsiadło | Członek Rady Nadzorczej |
| • Jarosław Król | Członek Rady Nadzorczej |

W bieżącym roku obrotowym miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej :

W dniu 1 czerwca 2011 r. Pan Henryk Pietraszkiewicz, który pełnił funkcję Vice Przewodniczącego Rady Nadzorczej złożył rezygnację z pełnionej funkcji, z powodów osobistych.

W związku z podjętą przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie uchwałą nr 25 w dniu 29 czerwca 2011 r. dotyczącą zmiany liczby członków Rady Nadzorczej nie została powołana żadna nowa osoba w skład Rady Nadzorczej, a funkcję Vice Przewodniczącego Rady Nadzorczej akcjonariusze powierzyli Panu Marcinowi Michnickiemu.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2011 roku przedstawiał się następująco:

- Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Józef Oleksy – Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Marcin Michnicki – Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Andrzej Podsiadło – Członek Rady Nadzorczej
- Jarosław Król – Członek Rady Nadzorczej

Od dnia bilansowego do dnia sporządzenia sprawozdania w składzie Rady Nadzorczej Spółki nie wystąpiły zmiany.

Nota 39. Zarządzanie kapitałem

Grupa zarządza kapitałem w celu zachowania zdolności do kontynuowania działalności z uwzględnieniem realizacji planowanych inwestycji, tak, aby mogła generować zwrot dla akcjonariuszy oraz przynosić korzyści pozostałym interesariuszom.

Zgodnie z praktyką rynkową Grupa monitoruje kapitał między innymi na podstawie wskaźnika kapitału własnego oraz wskaźnika kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania / EBITDA.

Wskaźnik kapitału własnego obliczany jest jako stosunek wartości netto aktywów rzeczowych (kapitał własny pomniejszony o wartości niematerialne) do sumy bilansowej.

Wskaźnik kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania / EBITDA jest obliczany jako stosunek kredytów, pożyczek i innych źródeł finansowania do EBITDA. Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania oznaczają łączną kwotę zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i leasingu, natomiast EBITDA jest to zysk z działalności operacyjnej po dodaniu amortyzacji.

W celu utrzymania płynności finansowej i zdolności kredytowej pozwalającej na pozyskanie finansowania zewnętrznego przy rozsądnym poziomie kosztów Grupa zakłada utrzymanie wskaźnika kapitału własnego na poziomie nie niższym niż 0,3, natomiast wskaźnika kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania / EBITDA na poziomie od 3-5.

	31 grudnia 2011
Oprocentowane kredyty i pożyczki	287 515 062
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	594 951 993
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-42 995 639
Zadłużenie netto	839 471 417
Kapitał własny	488 777 487
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto	0
Kapitał razem	488 777 487
Kapitał i zadłużenie netto	1 328 248 904
Wskaźnik kapitału własnego	36,80%
Wskaźnik kredyty	63,20%

Nota 40. Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego i przeglądu sprawozdania finansowego

W dniu 5 sierpnia 2011 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 2011.

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2011 ustalone zostało na kwotę 233 tys. PLN, z tego 155 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowe, natomiast 78 tys. PLN za przegląd śródroczny i badanie roczne skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2011 wyniosło 78 tys. PLN, z tego 30 tys. PLN za badanie roczne skonsolidowanego, natomiast 48 tys. PLN za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane z jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2011r. wyniosło 155 tys. PLN, z tego 90 tys. PLN za badanie roczne jednostkowe, 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 2011 roku dotycząca badania sprawozdania za rok 2011 kwota wynagrodzenia 16,8 tys. PLN, J.W. Construction Sp. z o.o. (dawniej JWCH Produkcja Budowlana Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach umowa zawarta w 2011 roku dotycząca badania sprawozdania za rok 2011 kwota wynagrodzenia 17 tys. PLN, J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach umowa zawarta w 2011 roku dotycząca badania sprawozdania za rok 2011 kwota wynagrodzenia 45 tys. PLN,

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za poprzedni rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2010 wyniosło 233 tys. PLN, z tego 155 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowe, natomiast 78 tys. PLN za przegląd śródroczny i badanie roczne skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi 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 usługi związane z jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2010r. wyniosło 155 tys. PLN, z tego 90 tys. PLN za badanie roczne jednostkowe, natomiast 65 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto.



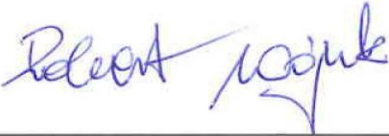


Ponadto ze spółką BDO Sp. z o.o. zostały zawarte umowy na badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. : TBS Marki Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie umowa zawarta w 2010 roku dotycząca badania sprawozdania za rok 2010 kwota wynagrodzenia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

Ponadto w tym, 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.

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

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

Podpisy Członków Zarządu

Tomasz Panabażys Vice Prezes Zarządu	Podpis 
Wojciech Rajchert Członek Zarządu	Podpis 
Robert Wójcik Członek Zarządu	Podpis 
Bożena Malinowska Członek Zarządu	Podpis 
Magdalena Starzyńska Członek Zarządu	Podpis 

Ząbki, 15 marca 2012 r.