

Sprawozdanie Finansowe
za okres od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008r.

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**



J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

1. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

Spółka J.W. Construction Holding S.A. („Spółka”, „JWCH”) z siedzibą w Ząbkach, przy ul. Radzywińskiej 326, nr REGON 010621332, została po raz pierwszy zarejestrowana jako Towarzystwo Budowlano-Mieszkaniowe Batory Sp. z o.o. 7 marca 1994 r. pod numerem RHB 39782. W dniu 15 stycznia 2001 r. została ona przekształcona w spółkę akcyjną i zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Warszawie pod numerem RHB 63464. W dniu 16 lipca 2001 r. Spółka zmieniła nazwę na obecnie obowiązującą J.W. Construction Holding S.A. i została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000028142 .

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) jest zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Przedmiotem działalności jest realizacja produkcji budowlanej projektowej i pomocniczej, obrót nieruchomościami, sprzedaż kruszyw oraz usługi hotelarskie.

Czas trwania Spółki na dzień 31.12.2008 jest nieoznaczony. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

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

Sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF

Sprawozdania finansowe J.W. Construction Holding S.A. na dzień 31 grudnia 2008 roku, sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską. J.W. Construction Holding S.A. zastosowała w historycznych informacjach finansowych wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej obowiązujące dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2008 roku oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 31 grudnia 2008 roku. Dostosowując zasady (polityki) rachunkowości zgodnych z MSSF, wobec zagadnień podanych poniżej, J.W. Construction Holding S.A. przyjął założenie, że istotne znaczenie na sprawozdanie finansowe, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

Korekta błędów

W niniejszym sprawozdaniu finansowym nie miała miejsca korekta błędów podstawowego.

Zmiana szacunków

W niniejszym sprawozdaniu finansowym nie dokonano istotnych zmian szacunków.

Ważne oszacowania i założenia.

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

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

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

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

- 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 Spółkę w oparciu o umowy zadań przez ustalony okres czasu. Usługi wykonywane przez Spółkę są usługami długoterminowymi, okres ich realizacji przekracza 6 miesięcy.

Połączenia Spółek handlowych

W dniu 29 czerwca 2007 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu w KRS połączenia spółki JW. Industries Sp. z o.o. Wpis nastąpił na podstawie podjętych uchwał: J.W. Construction Holding S.A. uchwała z dnia 20 kwietnia 2007r roku Rep. A Nr 5664/2007; JW. Industries Sp. z o.o. uchwała z dnia 25 kwietnia 2007 roku Rep. A Nr 5803/2007. Połączenie nastąpiło w trybie art.492, par.1 pkt.1 KSH poprzez przeniesienie całego majątku spółki JW. Industries Sp. z o.o. (spółka przejmowana) na JWCH S.A. (spółka przejmująca). Spółka JWCH w dniu przejścia posiadała 100% udziałów spółki JW. Industries Sp. z o.o..

W dniu 29 czerwca 2007 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu w KRS połączenia spółki Abimel Trading Sp. z o.o. Wpis nastąpił na podstawie podjętych uchwał: J.W. Construction Holding S.A. uchwała z dnia 20 kwietnia 2007r roku Rep. A Nr 5664/2007; Abimel Trading Sp. z o.o. uchwała z dnia 25 kwietnia 2007 roku Rep. A Nr 5807/2007. Połączenie nastąpiło w trybie art.492, par.1 pkt.1 KSH poprzez przeniesienie całego majątku spółki Abimel Trading Sp. z o.o. (spółka przejmowana) na JWCH S.A. (spółka przejmująca). Spółka JWCH w dniu przejścia posiadała 100% udziałów spółki JW. Industries Sp. z o.o.

W dniu 5 grudnia 2008 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu w KRS połączenia J.W. Construction Holding S.A. ze spółką Przedsiębiorstwo Turystyczne „CZARNY POTOK” S.A. Wpis nastąpił na podstawie podjętych uchwał : J.W. Construction Holding S.A. uchwała z dnia 26 listopada 2008 roku Rep. A Nr 20710/2008; Przedsiębiorstwo Turystyczne „CZARNY POTOK” S.A. uchwała z dnia 26 listopada 2008 roku rep. A Nr 20705/2008. Połączenie nastąpiło w trybie art.492, par.1 pkt.1 KSH poprzez przeniesienie całego majątku spółki Przedsiębiorstwo Turystyczne „CZARNY POTOK” S.A (spółka przejmowana) na J.W. Construction Holding S.A. (spółka przejmująca). Spółka J.W. Construction Holding S.A. w dniu przejścia posiadała 100% akcji spółki Przedsiębiorstwo Turystyczne „CZARNY POTOK” S.A.

Połączenie zostało ujęte w księgach rachunkowych jednostki przejmującej zgodnie z paragrafem 6 MSSF 3, w drodze łączenia wartości księgowych spółki przejmowanej z księgami spółki przejmującej i wprowadzenia wyłączeń konsolidacyjnych.

Polityka rachunkowości

Wartości niematerialne

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

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

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

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

Pozycje rzeczowych aktywów trwałych spółka ujmuje jako składniki aktywów, gdy są zdatne do użytku, kompletne oraz jeżeli można wiarygodnie wycenić ich koszt (cena nabycia lub koszt wytworzenia).

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

Późniejsze nakłady odnoszące się do pozycji rzeczowych aktywów trwałych powiększają wartość bilansową składnika aktywów, o ile, jest prawdopodobne, że jednostka gospodarcza uzyska przyszłe korzyści ekonomiczne, które przewyższają korzyści możliwe do osiągnięcia Koszty bieżącej eksploatacji i napraw obciążają koszty okresu.

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych

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

Odpisy aktualizujące wartość aktywów wcześniej przeszacowanych, korygują kapitał z aktualizacji wyceny do wysokości kwot ujętych w kapitale, a poniżej ceny nabycia odnoszone są w rachunek zysków i strat. Wysokość odpisów aktualizujących ustala się jako nadwyżkę wartości bilansowej tych składników nad ich wartością odzyskiwaną. Wartość odzyskiwana stanowi wyższą z następujących wartości: ceny sprzedaży netto lub wartości użytkowej. Wartości dokonanych odpisów aktualizujących ulegają odwróceniu w przypadku, gdy ustąpią przyczyny uzasadniające ich utworzenie. Skutki odwrócenia odpisów aktualizujących odnoszone są w rachunek zysków i strat za wyjątkiem wartości, które wcześniej obniżyły kapitał z aktualizacji wyceny i następnie korygują ten kapitał do wysokości dokonanych jego 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 inwestycyjnej zaliczane są w szczególności: grunty utrzymywane ze względu na długoterminowy wzrost jego wartości; grunt, którego przyszłe użytkowanie pozostaje aktualnie nieokreślone. Początkowo nieruchomość inwestycyjna wyceniana jest według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji.

Leasing

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

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

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

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

Zapasy

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

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

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

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

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Należności krótkoterminowe i długoterminowe

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

Kaucje gwarancyjne

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

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

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

Rezerwy na zobowiązania

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

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

Rezerwy na zobowiązania stanowią :

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

Kontrakty długoterminowe dotyczące usług deweloperskich

Podstawową działalnością Spółki jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Cechą charakterystyczną kontraktów deweloperskich jest budowa mieszkań, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przeniesienie prawa własności na nabywcę mieszkania. Proces realizacji takich kontraktów przekracza okres 12 miesięcy. Zaliczki wpłacone przez nabywców z tytułu podpisanych umów ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów. Koszty według rodzaju poniesione w danym okresie ujmowane są w zapasach w pozycji produkcja w toku. Spółka rozpoznaje przychody i koszty dotyczące kontraktów deweloperskich zgodnie z metodą procentowego zaawansowania. Podstawą do rozliczenia jest realizacja założonego budżetu przychodów i kosztów. Stopień zaawansowania poszczególnych projektów ustalany jest za każdy okres rozrachunkowy w oparciu o analizę procentowego zaawansowania realizacji budżetu kosztów budowy oraz budżetu sprzedaży. Realizacja kosztów budowy określana jest na podstawie analizy wartości wykonanych robót w stosunku do planowanych kosztów. Stopień zaawansowania przychodów ze sprzedaży ustalany jest poprzez porównanie wartości przychodów wynikających z podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży z przewidywanymi całkowitymi przychodami w oparciu o budżet przychodów ze sprzedaży.

Jeżeli stopień zaawansowania nie zakończonej usługi lub przewidywany, całkowity koszt jej wykonania nie może być ustalony w sposób wiarygodny, przychód ustalany jest w wysokości poniesionych kosztów w danym okresie

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

sprawozdawczym (metoda zerowa). Przyjmując zasadę ostrożności Spółka stosuje metodę „zerową” w pierwszej fazie realizowanego projektu, do momentu osiągnięcia poziomu:

przychody – stan zaawansowania powyżej 50% (wartość przychodów wynikająca z umów podpisanych/wartość planowanych przychodów)

koszty – stan zaawansowania powyżej 40% (wartość robót ustalona na podstawie inwentaryzacji robót/wartość budżetu)

W momencie przekroczenia powyżej określonych progów następuje rozpoznanie przychodów i kosztów na danym projekcie w następujący sposób:

a) przychody = planowana wartość przychodów * (wskaźnik przychodów * wskaźnik kosztów)

b) koszty = planowana wartość kosztów * (wskaźnik przychodów * wskaźnik kosztów).

Tak ustalone przychody powodują zmniejszenie rozliczeń międzyokresowych przychodów (bilans) i zwiększenie przychodów z tytułu sprzedaży produktów (rachunek zysków i strat). Jeżeli wartość ustalonych przychodów jest większa od wartości zaewidencjonowanych zaliczek na rozliczeniach międzyokresowych na danym projekcie powstaje pozycja „należności niezafakturowane” zwiększająca rozliczenia międzyokresowe przychodów i równocześnie krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w pozycjach aktywów. Koszty ustalone w opisany sposób mają wpływ na zmniejszenie produkcji w toku (bilans) i zwiększenie kosztu własnego sprzedaży (rachunek zysków i strat). Jeżeli wartość ustalonych kosztów jest wyższa od kosztów zaewidencjonowanych na produkcji w toku powstaje pozycja „roboty wykonane niezafakturowane” zwiększająca produkcję w toku i jednocześnie rozliczenia międzyokresowe w pasywach. Opisany powyżej sposób rozliczenia kontraktu deweloperskiego jest stosowany w Spółce do momentu ukończenia budowy.

W momencie oddania budynku do eksploatacji wartość poszczególnych elementów zostaje przeniesiona na wyroby gotowe, gdzie są ujmowane aż do momentu podpisania wstępnej umowy (ma to miejsce w sytuacji, kiedy do momentu ukończenia budowy nie zostały sprzedane wszystkie elementy).

Projektowane zmiany w Międzynarodowych Standardach Rachunkowości

Pod koniec 2006 roku Komitet do Spraw Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) opublikował projekt interpretacji omawiający zasady rachunkowości w przypadku budowy i sprzedaży budynków mieszkalnych w ramach działalności deweloperskiej. W lipcu 2008 roku opublikowano zatwierdzoną interpretację KIMSF 15 „Umowy o budowę nieruchomości”. W dokumencie tym wskazano na istotne różnice dotyczące zastosowania standardów MSR 11 i MSR 18 dla działalności deweloperskiej. Zmiany dotyczą ujęcia momentu przychodów ze sprzedaży obiektów mieszkalnych na podstawie umów przedwstępnych oraz wskazują na potrzebę modyfikacji aktualnie obowiązujących standardów i ich oficjalnych interpretacji.

Autorzy KIMSF 15 „Umowy o budowę nieruchomości” zakazują stosowania MSR 11 (tak zwanej metody procentowej) w przypadku budowy i sprzedaży budynków mieszkalnych w ramach działalności deweloperskiej, zamiast której należałoby stosować metodę zakończonego kontraktu – MSR 18.

Od 1 stycznia 2009 roku tj. od dnia obowiązywania KIMSF 15 „Umowy o budowę nieruchomości”, Spółka będzie zobowiązana do zmiany zasad rachunkowości stosowanych do wyceny kontraktów deweloperskich. Fakt ten może spowodować zmianę ujmowania w poszczególnych okresach sprawozdawczych przychodów z tytułu realizowanych kontraktów deweloperskich.

Kontrakty długoterminowe dotyczące usług budowlanych.

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

a) Metoda zerowa

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

b) Metoda procentowa

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

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

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

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

Kredyty bankowe i pożyczki

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

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

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

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

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

Pozostałe przychody, koszty, zyski i straty

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

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

Podatki

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

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

2. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Bilans

		31-12-2008	31-12-2007*
AKTYWA			
AKTYWA TRWAŁE		356 795 209,27	285 037 691,03
Wartości niematerialne	1	7 939 486,53	9 306 220,46
Wartość firmy jednostek podporządkowanych		3 047 895,06	3 047 895,06
Rzeczowe aktywa trwałe	2	175 378 259,22	154 109 973,09
Nieruchomości inwestycyjne	3	8 342 866,58	8 264 725,36
Inne aktywa finansowe	4	139 230 482,49	78 161 820,88
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	9 735 126,37	5 265 762,39
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	13 121 093,02	26 881 293,79
Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
AKTYWA OBROTOWE		1 047 244 874,61	909 120 983,02
Zapasy	6	6 285 032,06	23 528 107,87
Kontrakty budowlane	6	911 793 449,33	611 531 835,73
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7	72 920 668,58	126 616 840,75
Inne aktywa finansowe	8	20 841 763,00	84 598 389,16
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	23 369 456,66	51 866 374,15
Rozliczenia międzyokresowe	10	12 034 504,98	10 979 435,36
A k t y w a r a z e m		1 404 040 083,88	1 194 158 674,05
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		602 436 909,98	494 789 292,70
Kapitał podstawowy	11	10 939 656,00	10 939 656,00
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 471 818,19	0,00
Udziały (akcje) własne		-2 476 626,31	0,00
Pozostałe kapitały	11	484 243 271,26	364 845 121,10
Niepodzielony wynik finansowy		-252 964,00	-404 512,14
Zysk/ strata netto		102 511 754,84	119 409 027,74
ZOBOWIĄZANIA		801 603 173,91	699 369 381,35
Zobowiązania długoterminowe		212 324 246,67	214 305 496,09
Kredyty i pożyczki	12	64 696 438,04	86 474 600,61
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	77 368 305,70	47 738 302,51
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych	14	373 000,00	373 000,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	15	2 224 864,00	2 685 180,69
Inne zobowiązania	16	67 661 638,93	77 034 412,28
Zobowiązania krótkoterminowe		589 278 927,24	485 063 885,26
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	17	160 004 152,12	99 052 002,15
Kontrakty budowlane	6	22 901 384,32	118 536 013,05
Kredyty i pożyczki	12	264 782 389,77	96 792 357,21
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	15	18 963 434,44	17 929 561,14
Inne zobowiązania	17	122 627 566,59	152 753 951,71
P a s y w a r a z e m		1 404 040 083,88	1 194 158 674,05

J. W. Construction Holding S.A.
 Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

Rachunek Zysków i Strat

		za okres 01-10-2008 do 31-12-2008	za okres 01-01-2007 do 31-12-2007*
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	18	671 694 145,28	683 412 300,65
Przychody netto ze sprzedaży produktów	18	651 539 809,52	669 972 263,24
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		20 154 335,76	13 440 037,41
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	19	481 986 773,58	480 553 850,17
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	19	460 787 384,85	466 695 900,53
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		21 199 388,73	13 857 949,64
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		189 707 371,70	202 858 450,48
Koszty sprzedaży		26 448 754,44	27 286 710,77
Koszty ogólnego zarządu		18 439 095,86	20 332 886,50
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		0,00	1 867 792,26
Zysk (strata) ze sprzedaży		144 819 521,40	157 106 645,47
Pozostałe przychody operacyjne	20	10 237 524,81	6 706 123,23
Pozostałe koszty operacyjne	21	18 280 068,85	6 982 608,53
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		136 776 977,36	156 830 160,17
Przychody finansowe	22	16 984 756,74	8 700 190,17
Koszty finansowe	23	25 096 763,05	19 488 752,54
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		128 664 971,05	146 041 597,80
Zysk (strata) brutto		128 664 971,05	146 041 597,80
Podatek dochodowy	24	26 153 216,21	26 632 570,07
Zysk (strata) netto		102 511 754,84	119 409 027,74

*Dane za rok 2007 są zgodne z zatwierdzonym sprawozdaniem, (nie zostały uwzględnione dane Przedsiębiorstwa Turystycznego Czarny Potok, który został przejęty w 2008 roku).

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	za okres 01-10-2008 do 31-12-2008	za okres 01-01-2007 do 31-12-2007
Zyski		
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych	102 511 754,84	119 409 027,74
Liczba akcji		
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*	54 698 280,00	53 016 653,04
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję	54 698 280,00	53 016 653,04
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)	1,87	2,25
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)	1,87	2,25

J. W. Construction Holding S.A.
 Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

Zestawienie zmian w kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny	Kapitał akcyjny
Stan na 31 grudnia 2007	10 939 656,00	0,00	0,00	359 500 344,45	5 344 776,65	0,00	-404 512,13	119 409 027,74	494 789 292,71
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,01	0,00	-0,01
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2008	10 939 656,00	0,00	0,00	359 500 344,45	5 344 776,65	0,00	-404 512,14	119 409 027,74	494 789 292,70
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	-2 476 626,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2 476 626,31
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	4 414 231,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 414 231,19
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący pozycji odniesionych bezpośrednio na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejścia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00	3 057 587,00	6 824,02	386 810,54	0,00	-201 043,98	0,00	3 250 177,58
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-51 920,01	0,00	-51 920,01
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	6 824,02	386 810,54	0,00	-252 963,99	0,00	5 135 862,45
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	102 511 754,84	102 511 754,84
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	6 824,02	386 810,54	0,00	-252 963,99	102 511 754,84	107 647 617,29
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	119 004 515,60	0,00	0,00	404 512,13	-119 409 027,74	-0,01
Stan na 31 grudnia 2008	10 939 656,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	478 511 684,07	5 731 587,19	0,00	-252 964,00	102 511 754,84	602 436 909,98

J. W. Construction Holding S.A.
 Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

	Kapitał akcyjny	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2006	10 250 000,00	0,00	57 198 118,91	2 472 055,73	0,00	1 903 386,64	96 696 095,16	168 519 656,44
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2007	10 250 000,00	0,00	57 198 118,91	2 472 055,73	0,00	1 903 386,64	96 696 095,16	168 519 656,44
Emisja akcji	689 656,00	0,00	233 714 168,61	0,00	0,00	0,00	0,00	234 403 824,61
Wypłata dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-29 212 500,00	0,00	-29 212 500,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący pozycji odniesionych bezpośrednio na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	689 656,00	0,00	234 818 630,38	2 872 720,92	0,00	-31 520 398,77	0,00	206 860 608,53
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29 212 500,00	119 409 027,74	148 621 527,74
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	689 656,00	0,00	234 818 630,38	2 872 720,92	0,00	-2 307 898,77	119 409 027,74	355 482 136,27
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	67 483 595,16	0,00	0,00	0,00	-96 696 095,16	-29 212 500,00
Stan na 31 grudnia 2007	10 939 656,00	0,00	359 500 344,45	5 344 776,65	0,00	-404 512,13	119 409 027,74	494 789 292,70

J. W. Construction Holding S.A.
 Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	za okres 01-01-2008 do 31-12-2008	za okres 01-01-2007 do 31-12-2007
Zysk (strata) netto	102 511 754,84	119 409 027,74
Korekta o pozycję	43 458 041,88	-38 574 194,78
Amortyzacja	9 712 410,55	10 564 084,66
Odsetki i dywidendy	7 585 910,02	-29 327 821,72
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	24 679 295,33	-28 816 940,77
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	-78 141,22	0,00
Inne korekty	1 558 567,20	9 006 483,05
Zmiana stanu kapitału obrotowego	-307 180 690,18	-261 134 193,02
Zmiana stanu zapasów	17 414 564,78	-10 914 756,91
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	-432 928 178,54	-258 402 646,36
Zmiana stanu należności	70 096 554,21	-56 432 560,40
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	38 236 369,37	64 615 770,65
Przepływy pieniężne w działalności operacyjnej	-161 210 893,47	-180 299 360,07
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	2 065 867,50	3 478 315,31
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-3 873 783,41	-23 167 458,20
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	0,00
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	236 000 000,00	-510 000 000,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	-176 000 000,00	450 000 000,00
Pożyczki udzielone	-37 282 584,28	-13 129 341,18
Splata pożyczek	5 284 688,24	2 423 153,07
Inne nabycia aktywów finansowych	-200 000,00	0,00
Inne zbycia aktywów finansowych	101,00	0,00
Dywidendy otrzymane	990 000,00	0,00
Odsetki otrzymane	2 746 362,15	3 086 095,79
Zbycie jednostek zależnych	0,00	49 010,00
Nabycia jednostek zależnych	0,00	-29 494 210,39
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	29 730 651,20	-116 754 435,60
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	244 827 880,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	-2 476 626,31	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	524 992 479,73	233 282 025,70
Splaty kredytów i pożyczek	-362 298 476,93	-235 655 633,99
Emisja dłużnych papierów wartościowych	378 500 000,00	266 000 000,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-448 000 000,00	-160 500 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-11 725 597,13	-16 622 273,10
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-18 508 454,58	-11 962 826,16
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	42 500 000,00	917,10
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	102 983 324,78	319 370 089,55
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-28 496 917,49	22 316 293,88
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	51 866 374,15	29 550 080,27
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	23 369 456,66	51 866 374,15

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

3. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO BILANSU

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31-12-2008	31-12-2007
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy z konsolidacji	3 047 895,06	3 047 895,06
c) inne wartości niematerialne	7 939 486,53	9 306 220,46
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	10 987 381,59	12 354 115,52

Kluczową pozycję innych wartości niematerialnych stanowi zintegrowany system SAP.

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	RAZEM
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	3 047 895,06	14 530 080,34	238 860,13	17 816 835,53
b) zwiększenia (z tytułu)	0,00	427 923,99	7 866,48	435 790,47
- zakup	0,00	37 703,99	7 866,48	45 570,47
- przyjęcie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
- reklasyfikacja pomiędzy grupami rodzajowymi	0,00	0,00	0,00	0,00
- nakłady na wartości niematerialne w trakcie realizacji	0,00	0,00	0,00	0,00
- wycena	0,00	390 220,00	0,00	390 220,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	1 271 355,14	0,00	1 271 355,14
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
- wniesiono aportem	0,00	1 271 355,14	0,00	1 271 355,14
- reklasyfikacja pomiędzy grupami rodzajowymi	0,00	0,00	0,00	0,00
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	3 047 895,06	13 686 649,19	246 726,61	16 981 270,86
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	0,00	5 228 676,37	234 043,64	5 462 720,01
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0,00	1 236 681,78	10 166,32	1 246 848,10
- amortyzacja (odpis roczny)	0,00	1 236 681,78	10 166,32	1 246 848,10
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	5 749 679,31	244 209,96	5 993 889,27
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
- zwiększenie	0,00	0,00	0,00	0,00
- odpis z tytułu trwałej utraty wartości	0,00	0,00	0,00	0,00
- reklasyfikacja pomiędzy grupami rodzajowymi	0,00	0,00	0,00	0,00
- zmniejszenie	0,00	715 678,84	0,00	715 678,84
- odwrócenie odpisów z tytułu trwałej utraty wartości - odniesione na wynik finansowy	0,00	0,00	0,00	0,00
- reklasyfikacja pomiędzy grupami rodzajowymi	0,00	0,00	0,00	0,00
- umorzenie aport	0,00	715 678,84	0,00	715 678,84
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
j) wartość netto wartości niematerialnych na początek okresu	3 047 895,06	9 301 403,97	4 816,49	12 354 115,52
k) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	3 047 895,06	7 936 969,88	2 516,65	10 987 381,59

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

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

Na dzień 31 grudnia 2007 i 31 grudnia 2008 roku nie wystąpiły okoliczności w wyniku, których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące wartości niematerialne.

W ramach Spółki nie prowadzono w latach 2007-2008 prac rozwojowych i nie ponoszono na nie kosztów. Spółka nie posiadała zaliczek na wartości niematerialne.

WARTOŚCI NIEMATERIALNE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31-12-2008	31-12-2007
a) własne	5 345 286,28	5 856 513,19
b) używane na podstawie umowy leasingu	5 642 095,31	6 497 602,33
WARTOŚCI NIEMATERIALNE BILANSOWE RAZEM	10 987 381,59	12 354 115,52

LEASING	31-12-2008	31-12-2007
Wartości niematerialne brutto	9 552 213,97	9 552 213,97
Umorzenie	3 910 118,66	3 054 611,64
Wartość bilansowa wartości niematerialnych leasingowanych	5 642 095,31	6 497 602,33
% leasingowanych wnip do wnip ogółem	45,66%	51,89%
Zobowiązania leasingowe	1 702 652,59	3 465 180,31
Amortyzacja przedmiotów leasingu rozpoznana jako koszt operacyjny	855 507,02	818 558,89
Odsetki od umów leasingowych rozpoznane jako koszt finansowy	291 266,40	764 301,51

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31-12-2008	31-12-2007
a) środki trwałe, w tym:	120 582 549,74	132 514 225,16
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	21 444 367,03	14 830 942,83
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	86 807 843,71	91 689 435,14
- urządzenia techniczne i maszyny	4 506 881,31	11 618 011,60
- środki transportu	7 544 069,40	10 002 345,31
- inne środki trwałe	279 388,29	4 373 490,28
b) środki trwałe w budowie	54 795 709,48	21 595 747,93
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	175 378 259,22	154 109 973,09

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

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

W 2007 i 2008 roku utworzono odpis aktualizujący wartość modułów hotelowych doprowadzający ich wartość bilansową do możliwych do uzyskania cen. Wartość odpisu na 31 grudnia 2008 roku wyniosła 4,5 mln.

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31-12-2008	31-12-2007
a) własne	96 525 357,91	70 521 307,96
b) używane na podstawie umowy leasingu	78 852 901,31	83 588 665,13
RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE BILANSOWE RAZEM	175 378 259,22	154 109 973,09

LEASING	31-12-2008	31-12-2007
Środki trwałe brutto	101 201 670,23	100 784 212,84
Umorzenie	22 348 768,92	17 195 547,71
Wartość bilansowa rzeczowych składników majątku trwałego leasingowanego	78 852 901,31	83 588 665,13
% środków trwałych leasingowanych do ogółu środków trwałych	77,92%	82,94%
Zobowiązania leasingowe	70 030 569,23	75 306 455,53
Amortyzacja przedmiotów leasingu rozpoznana jako koszt operacyjny	5 617 055,99	5 696 361,51
Odsetki od umów leasingowych rozpoznane jako koszt finansowy	5 523 765,51	5 556 542,45

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

TABELA RUCHU ŚRODKÓW TRWAŁYCH	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii ładowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	RAZEM
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	14 830 942,83	108 933 755,81	30 527 595,52	14 138 543,42	12 734 122,66	26 165 217,89	207 330 178,13
b) zwiększenia (z tytułu)	9 066 403,20	2 282 520,72	5 085 530,94	553 688,76	1 365 937,04	42 179 690,77	60 533 771,43
- zakup	0,00	349 978,99	303 026,69	51 059,88	514 803,90	2 390 634,96	3 609 504,42
- wycena	8 753 346,20	479 065,29	1 870 760,00	182 000,00	634 778,70	0,00	11 919 950,19
- nakłady inwestycyjne na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 936 638,86	1 936 638,86
- koszty finansowania zewnętrznego	0,00	0,00	0,00	290 957,88	0,00	0,00	290 957,88
- przeniesione ze środków trwałych w budowie	0,00	572 547,86	2 638 236,80	0,00	0,00	0,00	3 210 784,66
- rozszerzenie grupy kapitałowej	313 057,00	880 928,58	273 507,45	29 671,00	216 354,44	820 480,74	2 533 999,21
- inne przemieszczenia - środki w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37 031 936,21	37 031 936,21
c) zmniejszenia (z tytułu)	2 391 623,00	8 732 601,31	15 458 864,28	1 342 244,70	7 138 557,10	9 091 839,22	44 155 729,61
- sprzedaż	0,00	0,00	10 604,76	67 802,46	1 060,00	0,00	79 467,22
- likwidacja	0,00	12 600,00	1 965 210,56	0,00	4 313,59	0,00	1 982 124,15
- przeniesienie na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 210 784,66	3 210 784,66
- wniesione aportem	2 391 623,00	8 720 001,31	13 483 048,96	1 274 442,24	5 466 394,97	5 881 054,56	37 216 565,04
- inne korekta wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	1 666 788,54	0,00	1 666 788,54
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	21 505 723,03	102 483 675,22	20 154 262,18	13 349 987,48	6 961 502,60	59 253 069,44	223 708 219,95
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	0,00	17 244 320,67	18 909 583,92	4 136 198,11	8 360 632,38	4 569 469,96	53 220 205,04
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	61 356,00	3 359 299,19	2 883 561,79	2 349 685,42	613 574,76	0,00	9 267 477,16
- roczny odpis amortyzacyjny	5 113,00	3 107 741,28	2 628 871,52	2 325 714,28	398 122,37	0,00	8 465 562,45
- inne (zmniejszenia)	0,00	-65 467,75	-8 772,36	0,00	-902,05	0,00	-75 142,16
- przejęcie	56 243,00	317 025,66	263 462,63	23 971,14	216 354,44	0,00	877 056,87
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	61 356,00	20 603 619,86	21 793 145,71	6 485 883,53	8 974 207,14	4 569 469,96	62 487 682,20
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zwiększenie(z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- utworzenie odpisów z tytułu trwałej utraty wartości odniesionych w ciężar wyniku finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zmniejszenie(z tytułu)	0,00	4 927 788,35	6 145 764,84	679 965,45	2 292 092,83	112 110,00	14 157 721,47
- sprzedaż środka trwałego	0,00	0,00	1 832,00	54 969,23	0,00	0,00	56 801,23
- likwidacja środka trwałego	0,00	-57 894,70	440 585,72	0,00	-14 105,07	0,00	368 585,95
- odwrócenie odpisów z tytułu trwałej utraty wartości - odniesione na wynik finansowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- wykorzystanie odpisu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	112 110,00	112 110,00
- inne (aport)	0,00	4 985 683,05	5 703 347,12	624 996,22	2 306 197,90	0,00	13 620 224,29
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	-4 927 788,35	-6 145 764,84	-679 965,45	-2 292 092,83	-112 110,00	-14 157 721,47
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	14 830 942,83	91 689 435,14	11 618 011,60	10 002 345,31	4 373 490,28	21 595 747,93	154 109 973,09
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	21 444 367,03	86 807 843,71	4 506 881,31	7 544 069,40	279 388,29	54 795 709,48	175 378 259,22

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	31-12-2008	31-12-2007
a) nieruchomości inwestycyjne	8 342 866,58	8 264 725,36
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	8 342 866,58	8 264 725,36

Nota 4. Inwestycje długoterminowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2008	31-12-2007
a) udziały lub akcje	99 095 487,88	78 161 820,88
b) udzielone pożyczki	40 134 994,61	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	139 230 482,49	78 161 820,88

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2008	31-12-2007
a) w jednostkach zależnych	139 229 482,49	78 160 820,88
- udziały lub akcje	99 094 487,88	78 160 820,88
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	40 134 994,61	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	1 000,00	1 000,00
- udziały lub akcje	1 000,00	1 000,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	139 230 482,49	78 161 820,88

ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH	31-12-2008	31-12-2007
a) stan na początek okresu	78 161 820,88	50 322 610,99
- udziały	78 161 820,88	48 717 537,59
- udzielone pożyczki	0,00	1 605 073,40
- inne	0,00	0,00
b) zwiększenia (z tytułu)	68 068 661,61	38 193 743,29
- udziały	27 933 667,00	38 193 743,29
- udzielone pożyczki	40 134 994,61	0,00
- inne	0,00	0,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	7 000 000,00	10 354 533,40
- udziały	7 000 000,00	8 749 460,00
- udzielone pożyczki	0,00	1 605 073,40
- inne	0,00	0,00
d) stan na koniec okresu	139 230 482,49	78 161 820,88
- udziały	99 095 487,88	78 161 820,88
- udzielone pożyczki	40 134 994,61	0,00
- inne	0,00	0,00

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

	nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	charakter powiązania	zastosowana metoda konsolidacji	data objęcia kontroli /	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość (razem)	wartość bilansowa udziałów / akcji	udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1.	TBS Marki Sp.z o.o.	Warszawa	budownictwo społeczne	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	13 359 500,00	0,00	13 359 500,00	99,99%
2.	J.W. Construction International Sp. z o.o.	Kołomna (Rosja)	działalność budowlana i deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	1 272,90	0,00	1 272,90	100,00%
3.	Business Financial Construction Sp. z o.o.	Warszawa	działalność usługowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.06.2003	4 346 500,00	0,00	4 346 500,00	99,99%
4.	Project 55 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	13.01.2005	19 655 537,59	0,00	19 655 537,59	99,99%
5.	Interlokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.11.2004	49 500,00	0,00	49 500,00	99,00%
6.	Lokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	13.09.2005	3 778 000,00	0,00	3 778 000,00	99,99%
7.	Deweloper Sp. z o.o.	Siemianowice Śląskie	działalność budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	08.09.2004	49 500,00	0,00	49 500,00	99,00%
8.	JW Projekt Sp. z o.o.	Warszawa	działalność architektoniczna i projektowa	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	1 155 400,00	0,00	1 155 400,00	99,98%
9.	Królewski Port Żerań Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	08.09.2000	500 000,00	500 000,00	0,00	4,92%
10.	KSP Polonia Warszawa SSA (obecnie POLONIA SSA)	Warszawa	działalność sportowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	30.03.2006	15 440,00	15 440,00	0,00	100,00%
11.	TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	Ząbki	budownictwo społeczne	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	30.09.2006	1 000,00	0,00	1 000,00	2,00%
12.	Construction Invest Sp. z o.o.	Ząbki	zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości	jednostka zależna	metoda pełna	25.01.2006	50 000,00	0,00	50 000,00	100,00%
13.	J.W. Construction AZS Politechniki Warszaw. S.A.	Warszawa	działalność sportowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	07.09.2006	375 000,00	0,00	375 000,00	75,00%
14.	J.W. Construction S.A.	Ząbki	działalność Budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	26.09.2007	11 526 617,00	0,00	11 526 617,00	99,99%
15.	J.W. Construction 1 Sp.z o.o.	Londyn	działalność usługowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	31.07.2007	5 618,00	0,00	5 618,00	100,00%
16.	J.W. Bułgaria Sp. z o.o.	Sofia	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	08.10.2007	9 854,98	0,00	9 854,98	100,00%
17.	Porta Transport Sp. z o.o.	Szczecin	działalność transportowa	jednostka zależna	metoda pełna	12.11.2007	19 118 737,41	0,00	19 118 737,41	100,00%
18.	Ośrodek Wypoczynkowy "Ogoniok" Sp. z o.o. (obecnie YAKOR HOUSE Sp. z o.o.)	Soczi	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	07.12.2007	9 810 000,00	0,00	9 810 000,00	70,00%
19.	JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.	Ząbki	produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa	jednostka zależna	metoda pełna	19.02.2008	15 494 950,00	0,00	15 494 950,00	99,99%
20.	JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	Ząbki	budowa dróg	jednostka zależna	metoda pełna	07.02.2008	99 950,00	0,00	99 950,00	99,95%
29.	Karczma Regionalna Sp.z o.o.	Krynica Górská	usługi hotelarskie	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.12.2004	208 550,00	0,00	208 550,00	8,06%

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

Nota 5. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31-12-2008	31-12-2007
a) od jednostek powiązanych	0,00	14 677 280,72
b) od pozostałych jednostek	13 121 093,02	12 204 013,07
Wartość należności, razem	13 121 093,02	26 881 293,79

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

Nota 6. Zapasy i kontrakty budowlane

ZAPASY	31-12-2008	31-12-2007
a) materiały	2 761 927,24	11 111 116,27
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	5 774 162,45
c) produkty gotowe	24 473,39	2 290 568,38
d) towary	3 335 331,02	4 330 616,79
e) zaliczki na dostawy	163 300,41	21 643,98
Wartość zapasów, razem	6 285 032,06	23 528 107,87

ZAPASY	31-12-2008	31-12-2007
a) materiały	3 217 927,24	14 763 116,27
<i>w tym wartość odpisu</i>	<i>456 000,00</i>	<i>3 652 000,00</i>
b) produkcja w toku	2 546 346,52	5 774 162,45
<i>w tym wartość odpisu</i>	<i>2 546 346,52</i>	<i>0,00</i>
c) wyroby gotowe	24 473,39	2 290 568,38
<i>w tym wartość odpisu</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
d) towary	3 335 331,02	4 840 616,79
<i>w tym wartość odpisu</i>	<i>0,00</i>	<i>510 000,00</i>
e) zaliczki	163 300,41	21 643,98
<i>w tym wartość odpisu</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Wartość zapasów, razem	9 287 378,58	27 690 107,87
Wartość odpisów, razem	3 002 346,52	4 162 000,00
Wartość zapasów (po odpisie), razem	6 285 032,06	23 528 107,87

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

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-12-2008	31-12-2007
Kwota kontraktów budowlanych prezentowanych w aktywach obrotowych	911 793 449,33	611 531 835,73
Kwota kontraktów budowlanych prezentowanych w zobowiązaniach krótkoterminowych	22 901 384,32	118 536 013,05
KONTRAKTY BUDOWLANE (aktywa obrotowe)		
a) półprodukty i produkty w toku	259 123 737,92	240 241 385,93
b) produkty gotowe	33 446 931,68	23 450 878,42
c) zaliczki na dostawy	7 651 377,33	10 675 250,12
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	611 571 402,40	337 164 321,26
Wartość kontraktów budowlanych razem	911 793 449,33	611 531 835,73
KONTRAKTY BUDOWLANE (zobowiązania krótkoterminowe)		
a) rozliczenia międzyokresowe	22 901 384,32	118 536 013,05
Wartość kontraktów budowlanych razem	22 901 384,32	118 536 013,05

Kontrakty budowlane – aktywa stanowią kwoty:
 nadwyżki kosztów poniesionych w związku z realizacją prac nad kosztami związanymi z pracami wykonanymi wg stopnia zaawansowania prac,
 nadwyżki przychodów związanych z pracami wykonanymi – wg stopnia zaawansowania prac nad przychodami zafakturowanymi lub zaliczkami wpłaconymi.

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

Kontrakty budowlane – pasywa stanowią kwoty:

zaliczek wpłaconych przez kontrahentów w związku z realizowanymi pracami, nadwyżki kosztów związanych z wykonanymi pracami wg stopnia zaawansowania prac nad kosztami poniesionymi w okresie.

Spółka w związku z prowadzoną działalnością zaciąga kredyty, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2008 roku Spółka ustanowiła zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych o wartości 696,05 mln i prezentowanych w środkach trwałych o wartości 40,7 mln. Dodatkowo spółka ustanowiła zabezpieczenie na nieruchomościach obcych o wartości 10,0 mln. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę przyznanego kredytu (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółki. Na dzień 31 grudnia 2008 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 329,2 mln.

	31-12-2008	31-12-2007
Planowane przychody z projektów	2 160 198 964,85	1 990 760 145,58
Planowane koszty projektów	1 465 428 228,07	1 352 437 228,07
Planowana marża na realizowanych projektach	694 770 736,78	638 322 917,51
Rozpoznane przychody w poprzednich okresach	545 035 190,63	40 028 043,15
Rozpoznane koszty w poprzednich okresach	363 467 535,82	36 096 852,35
Rozpoznana marża na realizowanych projektach	181 567 654,81	3 931 190,80
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	627 996 793,54	505 007 147,49
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	421 659 835,84	327 370 683,47
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	206 336 957,70	177 636 464,01
Planowane przychody z projektów pozostałe do rozpoznania	987 166 980,68	1 445 724 954,94
Planowane koszty projektów pozostałe do rozpoznania	680 300 856,41	988 969 692,25
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	306 866 124,27	456 755 262,69
Planowana marża na realizowanych projektach	31,09%	31,59%

W związku z koniecznością zmiany sposobu rozliczania wyniku finansowego na realizowanych projektach mieszkaniowych (przejście z MSR 11 na MSR 18) w powyższej tabeli zaprezentowano jedynie planowane przychody oraz planowane koszty dotyczące obecnie realizowanych projektów. Od 1 stycznia 2009 roku zgodnie z MSR 18 Spółka będzie rozpoznawała wynik finansowy w momencie podpisania aktu notarialnego; jednak spełnienie określonych warunków pozwoli na rozliczenie projektów przed rozpoczęciem podpisywania aktów notarialnych. Warunki do spełnienia to w szczególności:

- oddanie budynku do eksploatacji;
- dokonana przez nabywcę wpłata 100 % wartości mieszkania;
- odebranie lokalu protokołem zdawczo odbiorczym.

Szczegółowy sposób ujmowania przychodów z usług deweloperskich zostanie opisany w sprawozdaniu za 2009 rok, w części dotyczącej przyjętych zasad rachunkowości.

W roku 2006 Spółka zmieniła zasady rachunkowości w zakresie wyceny kontraktów deweloperskich. Wycena kontraktów deweloperskich kontynuowanych od 2006 roku została wprowadzona retrospektywnie zgodnie z MSR 8 paragraf 22. W roku 2008 jednostka kontynuowała przyjęte zasady. Wskutek wprowadzonych zmian rachunkowości, wynik finansowy netto za rok 2008 został zwiększony o kwotę 83 300,00 tys..

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

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

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2008	31-12-2007
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	27 150 921,69	83 444 692,81
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	20 973 819,67	18 159 420,99
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	24 453 733,79	22 257 605,18
d) inne	342 193,43	2 755 121,77
Wartość należności, razem	72 920 668,58	126 616 840,75

J. W. Construction Holding S.A.
 Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE NETTO	31-12-2008	31-12-2007
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	29 040 588,28	83 444 692,81
<i>w tym wartość odpisu aktualizującego</i>	<i>1 889 666,59</i>	<i>0,00</i>
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	24 582 846,15	22 833 464,95
<i>w tym wartość odpisu aktualizującego</i>	<i>3 609 026,48</i>	<i>4 674 043,96</i>
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	24 453 733,79	22 257 605,18
<i>w tym wartość odpisu aktualizującego</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
d) inne	342 193,43	2 755 121,77
<i>w tym wartość odpisu aktualizującego</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Należności krótkoterminowe brutto razem	78 419 361,65	131 290 884,71
Odpisy aktualizujące należności razem	5 498 693,07	4 674 043,96
Należności krótkoterminowe netto razem	72 920 668,58	126 616 840,75

Nota 8. Krótkoterminowe aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2008	31-12-2007
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	20 841 763,00	24 598 389,16
c) inne papiery wartościowe*	0,00	60 000 000,00
d) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	20 841 763,00	84 598 389,16

*Program zakupu papierów dłużnych przez Spółki. Szczegółowy opis znajduje się w dodatkowych informacjach.

Lp.	Data Rozliczenia	Data wykupu	Wartość nominalna papierów wartościowych stan na 31.12.2007 (BO)	Zwiększenia do 31.12.2008	Zmniejszenia do 31.12.2008	Bilans zamknięcia na 31.12.2008
1.	07.12.2007	17.01.2008	60 000 000,00	0,00	60 000 000,00	0,00
2.	11.01.2008	12.02.2008	0,00	38 000 000,00	38 000 000,00	0,00
3.	17.01.2008	19.02.2008	0,00	60 000 000,00	60 000 000,00	0,00
4.	12.02.2008	29.02.2008	0,00	18 000 000,00	18 000 000,00	0,00
5.	19.02.2008	29.02.2008	0,00	30 000 000,00	30 000 000,00	0,00
6.	29.02.2008	28.03.2008	0,00	30 000 000,00	30 000 000,00	0,00
	Razem		60 000 000,00	176 000 000,00	236 000 000,00	0,00

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2008	31-12-2007
a) w jednostkach zależnych	18 110 219,20	17 898 469,14
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	18 110 219,20	17 898 469,14
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	2 731 543,80	66 699 920,02
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	60 000 000,00
- udzielone pożyczki	2 731 543,80	6 699 920,02
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	20 841 763,00	84 598 389,16

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

ZMIANA STANU INWESTYCJI KRÓTKOTERMINOWYCH	31-12-2008	31-12-2007
a) stan na początek okresu	84 598 389,16	12 113 322,14
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	60 000 000,00	0,00
- udzielone pożyczki	24 598 389,16	12 113 322,14
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) zwiększenia (z tytułu)	11 623 128,13	74 110 748,97
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	60 000 000,00
- udzielone pożyczki	11 623 128,13	14 110 748,97
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	75 379 754,29	1 625 681,95
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	60 000 000,00	0,00
- udzielone pożyczki	15 379 754,29	1 625 681,95
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
d) stan na koniec okresu	20 841 763,00	84 598 389,16
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	60 000 000,00
- udzielone pożyczki	20 841 763,00	24 598 389,16
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

Nota 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31-12-2008	31-12-2007
a) środki pieniężne w kasie i banku	11 124 231,86	23 524 995,74
b) inne środki pieniężne	12 197 939,20	28 291 530,80
c) inne aktywa pieniężne	47 285,60	49 847,61
Wartość środków pieniężnych, razem	23 369 456,66	51 866 374,15

Nota 10. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe	31-12-2008	31-12-2007
- odsetki	3 585 018,09	4 030 311,05
- koszty prowizji	5 029 162,39	5 434 870,24
- pozostałe	3 420 324,50	1 514 254,07
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	12 034 504,98	10 979 435,36

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

Nota 11. Kapitał podstawowy i kapitały pozostałe

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	na okaziciela	-	-	51 250 000	10 250 000	majątek przekształconej Spółki TBM Batory Sp. z o.o. / gotówka	28.02.2007	
B	na okaziciela	-	-	3 448 280	689 656	gotówka	27.06.2007	01.01.2008
Liczba akcji razem				54 698 280				
Kapitał zakładowy razem					10 939 656			
Wartość nominalna jednej akcji = 0,20 zł								

J. W. Construction Holding S.A.
 Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

Na dzień 31 grudnia 2008 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
EHT SA	25 448 300	46,53%	25 448 300	46,53%
Józef Wojciechowski	19 385 213	35,44%	19 385 213	35,44%
Spółka	312 304	0,57%	312 304	0,57%
Inni	9 552 463	17,46%	9 552 463	17,46%

W związku z podjętą w dniu 19 czerwca 2008 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie uchwałą nr 26 upoważniającą Zarząd do przeprowadzenia skupu akcji własnych w celu ich umorzenia, Spółka zawarła w dniu 9 lipca 2008 r. umowę z przedsiębiorstwem inwestycyjnym w rozumieniu art. 6 ust. 3 lit. B) Rozporządzenia Komisji (WE) nr 2273/2003 z dnia 22 grudnia 2003 r. Za pośrednictwem przedmiotowego przedsiębiorstwa Spółka prowadzi skup akcji własnych w celu ich umorzenia na zasadach określonych w Rozporządzeniu i Uchwale nr 26 ZWZ. Zgodnie z uchwałą ZWZ liczba nabywanych akcji została ustalona na nie mniej niż 1.500.000 sztuk i nie więcej niż iloczyn kwoty 55.000.000 zł podzielonej przez cenę po jakiej będą nabywane akcje, maksymalna kwota środków przeznaczonych na realizację programu 55.000.000 zł które będą pochodziły z kapitału zapasowego Spółki.

POZOSTAŁE KAPITAŁY	31-12-2008	31-12-2007
a) kapitał zapasowy	478 511 684,07	359 500 344,45
b) pozostałe kapitały rezerwowe	5 731 587,19	5 344 776,65
Wartość pozostałych kapitałów, razem	484 243 271,26	364 845 121,10

Nota 12. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	31-12-2008	31-12-2007
a) kredyty	329 209 868,28	182 560 080,08
<i>w tym: długoterminowe</i>	64 696 438,04	86 474 600,61
<i>krótkoterminowe</i>	264 513 430,24	96 085 479,47
b) pożyczki	268 959,53	706 877,74
<i>w tym: długoterminowe</i>	0,00	0,00
<i>krótkoterminowe</i>	268 959,53	706 877,74
Wartość kredytów i pożyczek, razem	329 478 827,81	183 266 957,82
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	64 696 438,04	86 474 600,61
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	264 782 389,77	96 792 357,21

W roku obrotowym 2008 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	31-12-2008	31-12-2007
Do 1 roku	264 513 430,24	96 085 479,47
Powyżej 1 roku do 2 lat	64 180 438,04	85 411 600,61
Powyżej 2 lat do 5 lat	516 000,00	1 063 000,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem kredyty, w tym:	329 209 868,28	182 560 080,08
- długoterminowe	64 696 438,04	86 474 600,61
- krótkoterminowe	264 513 430,24	96 085 479,47

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2008	31-12-2007
Do 1 roku	268 959,53	706 877,74
Powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	0,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem pożyczki, w tym:	268 959,53	706 877,74
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	268 959,53	706 877,74

J. W. Construction Holding S.A.
 Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

Nota 13. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROZONY	31-12-2008		
	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Wartość netto
Rzeczowe aktywa trwałe	846 898,39	1 383 705,58	-536 807,18
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	0,00	0,00	0,00
Pozostałe aktywa finansowe	1 951 565,76	606 067,02	1 345 498,74
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Zapasy i kontrakty budowlane	322 405,22	72 536 745,34	-72 214 340,12
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	984 134,29	0,00	984 134,29
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	3 068 090,07	129 138,34	2 938 951,74
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,00	0,00	0,00
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
Rezerwy	444 281,28	0,00	444 281,28
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 607 567,03	0,00	1 607 567,03
Pozostałe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
Pozostałe	510 184,33	2 712 649,43	-2 202 465,10
Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	9 735 126,37	77 368 305,70	-67 633 179,32

Nota 14. Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ EMERYTALNYCH	31-12-2008	31-12-2007
Stan na początek okresu	373 000,00	373 000,00
Zwiększenia	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	373 000,00	373 000,00

Nota 15. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31-12-2008	31-12-2007
a) część krótkoterminowa, w tym:	18 963 434,44	17 929 561,14
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	16 998 111,93	16 433 611,14
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	9 766 400,12	6 952 555,70
- inne	7 231 711,81	9 481 055,44
- pozostałe rezerwy, w tym:	1 965 322,51	1 495 950,00
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	1 000 000,00	1 095 950,00
- rezerwy pozostałe	965 322,51	400 000,00
a) część długoterminowa, w tym:	2 224 864,00	2 685 180,69
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	2 224 864,00	2 685 180,69
- rozliczenie w czasie nadwyżki przychodów ze sprzedaży nad wartością bilansowa/leasing zwrotny	2 224 864,00	2 685 180,69
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	21 188 298,44	20 614 741,83

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

Nota 16. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31-12-2008	31-12-2007
a) inne zobowiązania finansowe	62 092 928,08	69 805 346,79
b) inne zobowiązania długoterminowe	5 568 710,85	7 229 065,49
Wartość innych zobowiązań, razem	67 661 638,93	77 034 412,28

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

Nota 17. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2008	31-12-2007
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	26 493 025,16	77 415 253,27
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	93 875 314,71	1 789 665,78
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	3 979 808,92	4 043 987,96
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 185 407,82	3 430 272,52
e) zaliczki otrzymane na dostawy	52 934,71	132 951,06
f) inne	34 417 660,80	12 239 871,56
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	160 004 152,12	99 052 002,15

INNE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2008	31-12-2007
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych*	71 000 000,00	140 500 000,00
b) zobowiązania wekslowe	41 987 272,85	0,00
c)inne zobowiązania finansowe	9 640 293,74	12 253 951,71
Wartość innych zobowiązań, razem	122 627 566,59	152 753 951,71

*W dniu 17 listopada 2006 roku zawarte zostały z BRE Bankiem S.A. trzy umowy dotyczące wdrożenia programu emisji obligacji, tj. umowa dealerska, agencyjna oraz umowa gwarancji sprzedaży. BRE Bank S.A. został powołany do działania w charakterze agenta emisji, agenta płatniczego, depozytariusza oraz dealera. Poza tym bank ten jest gwarantem emisji do łącznej wysokości 25 000 000 zł. Maksymalna wartość programu wynosi 250 000 000 zł. Czas trwania programu, w ciągu którego mogą być emitowane obligacje wynosi trzy lata, tj. do dnia 17 listopada 2009 roku. Obligacje mogą być emitowane w transzach o wartości nie niższej niż 3 000 000 zł każda. Obligacje nie są przeznaczane do emisji w ramach oferty publicznej.

Lp.	Data emisji	Data wykupu	Wartość nominalna obligacji stan na 31.12.2007 (BO)	Zwiększenia do 31.12.2008	Zmniejszenia do 31.12.2008	Bilans zamknięcia na 31.12.2008
1.	11.04.2007	11.04.2008	40 000 000,00	0,00	40 000 000,00	0,00
2.	27.04.2007	25.04.2008	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00	0,00
3.	18.05.2007	16.05.2008	24 500 000,00	0,00	24 500 000,00	0,00
4.	20.06.2007	19.06.2008	66 000 000,00	0,00	66 000 000,00	0,00
5.	09.01.2008	09.04.2008	0,00	38 000 000,00	38 000 000,00	0,00
6.	04.04.2008	30.06.2008	0,00	10 200 000,00	10 200 000,00	0,00
7.	09.04.2008	09.07.2008	0,00	39 500 000,00	39 500 000,00	0,00
8.	11.04.2008	08.08.2008	0,00	30 000 000,00	30 000 000,00	0,00
9.	25.04.2008	25.07.2008	0,00	10 000 000,00	10 000 000,00	0,00
10.	16.05.2008	15.05.2009	0,00	18 000 000,00	0,00	18 000 000,00
11.	16.05.2008	25.07.2008	0,00	6 500 000,00	6 500 000,00	0,00
12.	18.06.2008	19.09.2008	0,00	38 000 000,00	38 000 000,00	0,00
13.	30.06.2008	22.09.2008	0,00	10 200 000,00	10 200 000,00	0,00
14.	30.06.2008	03.10.2008	0,00	28 600 000,00	28 600 000,00	0,00
15.	09.07.2008	07.10.2008	0,00	18 300 000,00	18 300 000,00	0,00
16.	09.07.2008	07.10.2008	0,00	12 000 000,00	12 000 000,00	0,00
17.	08.08.2008	05.11.2008	0,00	15 000 000,00	15 000 000,00	0,00
18.	19.09.2008	28.11.2008	0,00	39 500 000,00	39 500 000,00	0,00
19.	03.10.2008	07.01.2009	0,00	28 600 000,00	0,00	28 600 000,00
20.	07.10.2008	28.11.2008	0,00	11 700 000,00	11 700 000,00	0,00
21.	28.11.2008	06.01.2009	0,00	24 400 000,00	0,00	24 400 000,00
			140 500 000,00	378 500 000,00	448 000 000,00	71 000 000,00

J. W. Construction Holding S.A.
 Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Nota 18. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2008 do 31-12-2008	od 01-01-2007 do 31-12-2007
Przychody ze sprzedaży produktów	627 996 793,54	505 007 147,49
Przychody ze sprzedaży usług	23 543 015,98	164 965 115,75
Przychody ze sprzedaży towarów	20 154 335,76	13 440 037,41
Wartość przychodów, razem	671 694 145,28	683 412 300,65

	od 01-01-2008 do 31-12-2008	od 01-01-2007 do 31-12-2007
Przychody ze sprzedaży, z czego:	671 694 145,28	683 412 300,65
-ze sprzedaży produktów-lokali	627 996 793,54	505 007 147,49
-ze sprzedaży usług	23 543 015,98	164 965 115,75
-ze sprzedaży towarów	20 154 335,76	13 440 037,41

	od 01-01-2008 do 31-12-2008	od 01-01-2007 do 31-12-2007
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	651 539 809,52	669 972 263,24
-działalność deweloperska	626 864 715,36	515 473 583,21
-działalność hotelarska	21 031 433,79	17 243 114,06
-zarządzanie nieruchomościami	3 643 660,37	2 473 297,21
-budownictwo	0,00	134 782 268,76

	od 01-01-2008 do 31-12-2008	od 01-01-2007 do 31-12-2007
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali wg segmentów geograficznych	627 996 793,54	505 007 147,49
-Warszawa i okolice	596 087 494,36	423 338 191,98
-Gdynia	30 822 388,75	38 371 107,53
- Łódź	0,00	43 297 847,98
- Katowice	1 086 910,43	0,00

	od 01-01-2008 do 31-12-2008	od 01-01-2007 do 31-12-2007
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych	21 031 433,79	17 243 114,06
-Warszawa i okolice	7 776 266,45	6 543 073,61
- Tarnowo	5 472 444,63	3 913 821,18
- Stryków	4 557 297,43	4 907 412,77
- Cieszyn	1 172 742,98	953 428,75
- Święta Lipka	1 017 868,72	925 377,75
- Krynica Górská	1 034 813,58	0,00

J. W. Construction Holding S.A.
 Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

Nota 19. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2008 do 31-12-2008	od 01-01-2007 do 31-12-2007
Koszty ze sprzedaży produktów	430 700 739,21	336 117 117,25
Koszty ze sprzedaży usług	30 086 645,64	130 578 783,28
Koszty ze sprzedaży towarów	21 199 388,73	13 857 949,64
Koszt własny sprzedaży, razem	481 986 773,58	480 553 850,17

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2008 do 31-12-2008	od 01-01-2007 do 31-12-2007
Koszty sprzedaży	26 448 754,44	27 286 710,77
Koszty zarządu	18 439 095,86	20 332 886,50
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	44 887 850,30	47 619 597,27

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2008 do 31-12-2008	od 01-01-2007 do 31-12-2007
Amortyzacja	9 712 410,55	10 561 130,83
Zużycie materiałów i energii	55 841 925,93	196 725 081,81
Usługi obce	426 116 561,91	272 912 713,73
Podatki i opłaty	7 686 399,09	8 327 945,04
Wynagrodzenia	32 884 416,53	52 765 851,34
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	5 895 230,97	9 610 314,04
Pozostałe koszty rodzajowe	18 721 059,01	14 256 154,75
Koszty wg rodzaju, razem	556 858 003,99	565 159 191,54
zmiana stanu	51 182 768,84	50 843 693,74

Nota 20. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2008 do 31-12-2008	od 01-01-2007 do 31-12-2007
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	6 753 714,25	1 269 523,69
b) inne przychody operacyjne	3 483 810,56	5 436 599,54
Wartość przychodów operacyjnych, razem	10 237 524,81	6 706 123,23

Nota 21. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2008 do 31-12-2008	od 01-01-2007 do 31-12-2007
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacji wartości aktywów niefinansowych	12 133 089,62	1 045 341,95
c) inne koszty operacyjne	6 146 979,23	5 937 266,58
Wartość kosztów operacyjnych, razem	18 280 068,85	6 982 608,53

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

Nota 22. Pozostałe przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2008 do 31-12-2008	od 01-01-2007 do 31-12-2007
a) dywidendy	990 000,00	0,00
b) odsetki	6 648 830,19	7 618 170,80
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
d) inne	9 345 926,55	1 082 019,37
Wartość przychodów finansowych, razem	16 984 756,74	8 700 190,17

Nota 23. Pozostałe koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2008 do 31-12-2008	od 01-01-2007 do 31-12-2007
a) odsetki	23 633 574,57	18 781 174,89
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
c) inne	1 463 188,48	707 577,65
Wartość kosztów finansowych, razem	25 096 763,05	19 488 752,54

Nota 24. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01-2008 do 31-12-2008	od 01-01-2007 do 31-12-2007
a) podatek dochodowy	992 577,00	1 962 806,69
b) podatek dochodowy odroczony	25 160 639,22	24 669 763,38
Wartość podatku dochodowego, razem	26 153 216,21	26 632 570,07

5. NOTY OBJAŚNIAJĄCE POZOSTAŁE

Nota 25. Zatrudnienie

Grupa zawodowa	31-12-2008	31-12-2007
Zarząd	2	6
Dyrekcja	29	36
Administracja	199	386
Inni pracownicy	131	617
Razem	361	1045

W roku 2008 Spółka zawarła umowy z podmiotami zależnymi, których przedmiotem było przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa (w postaci oddziałów) w zamian za objęcie udziałów/ akcji. W ramach tych transakcji do Spółek zależnych zostali przeniesieni pracownicy związani z wydziałanymi obszarami.

Umowy cywilno-prawne	31-12-2008	31-12-2007
Umowa o pracę	361	1045
Umowy zlecenie	109	143
Umowy o dzieło	12	16
RAZEM	482	1204

Nota 26. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

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

Wynagrodzenia	31-12-2008	31-12-2007
Zarząd Spółki	897 655,90	1 891 416,60
Rada Nadzorcza	96 492,74	83 600,00
Wynagrodzenia, razem	994 148,64	1 975 016,60

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

Nota 27. Pozycje pozabilansowe

ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE	31-12-2008	31-12-2007
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach inwestycyjnych - kredyty	823 628 032,00	425 305 076,26
Kwota na zabezpieczenia na nieruchomościach jednostek pozostałych - kredyty	10 000 000,00	3 500 000,00
Weksle in blanco*	485 303 950,62	339 678 822,68
Pozostałe**	0,00	10 000 000,00
Cesje wierzytelności	22 400 000,00	0,00
Zastaw rejestrowy na wierzytelności z rachunku bankowego	0,00	20 000 000,00
Poręczenia na rzecz TBS „Marki” Sp z o.o.	22 400 000,00	22 400 000,00
Poręczenia na rzecz Project 55 Sp. z o.o.	0,00	40 000 000,00
Poręczenia na rzecz Lokum sp. z o.o.	0,00	16 500 000,00
Poręczenia na rzecz Interlokum sp. z o.o.	0,00	20 600 000,00
Poręczenia na rzecz JWCH Budownictwo Drogowe sp. z o.o.	1 300 000,00	2 500 000,00
Poręczenia na rzecz JW. Construction S.A.	2 224 937,16	0,00
Poręczenia na rzecz ZPM Metalcon Sp. z o.o.	800 000,00	0,00
Poręczenia na rzecz JWCH Produkcja Budowlana sp. z o.o.	1 850 370,20	0,00

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

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

W powyższej tabeli zaprezentowano wszystkie zabezpieczenia wynikające z zawartych umów kredytowych stanowiących zabezpieczenie spłaty zobowiązań. Z uwagi na fakt, że w ramach poszczególnych umów kredytowych ustanowiono kilka zabezpieczeń nie dokonano podsumowania wartości zabezpieczeń. Na dzień 31 grudnia 2008 roku wystąpiły ubezpieczeniowe gwarancje usunięcia wad i usterek udzielone przez banki oraz instytucje ubezpieczeniowe, których beneficjentem jest Spółka. Ponadto zostały wystawione na rzecz J.W. Construction Holding S.A. weksle in blanco jako zabezpieczenie uprawnień spółki wynikających z udzielonych przez kontrahentów gwarancji, które JWCH S.A. ma prawo wypełnić w każdym czasie na sumę odpowiadającą kosztom usunięcia wad i usterek. Łączna wartość gwarancji wyniosła na dzień 31 grudnia 2008 roku 24,9 mln.

Nota 28. Transakcje z jednostkami powiązanimi-salda

NAZWA SPÓŁKI	Należności od jednostek powiązanych		Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	
	31.12.2008	31-12-2007	31.12.2008	31-12-2007
EHT	0,00	870 449,04	38 621,13	38 621,13
REM S.A.	668 954,44	540 173,17	0,00	199 297,78
Załubice Development Sp. z o.o.	824 914,84	1 055 590,50	337 557,93	775 476,14
Zakład Produkcji Marmurów Promar Sp.z o.o.	1 726 643,20	1 427 365,48	318 414,94	570 205,29
Zakład Produkcji Szalunków J.W. System Sp. z o.o.	272 145,10	16 398,02	364 196,26	931 604,73
Zakład Produkcji Metalowej Metalcon Sp. z o.o.	5 263 885,83	3 269 338,25	1 652 420,71	2 060 185,75
J.W.Agro Sp. z o.o.	3 580 990,28	3 254 729,03	0,00	0,00
Hotel 500 Sp. z o.o.	390,40	1 232,20	0,00	0,00
Interlokum Sp. z o.o.	4 124 054,95	14 772 971,87	3 831 814,57	0,00
Project 55 Sp. z o.o.	6 251 953,71	67 758 821,42	9 624 633,40	0,00
Lokum Sp. z o.o.	4 206 852,88	14 701 018,37		7 379,77
Deweloper Sp. z o.o.		1 171,08	75 293,26	266 318,62
Construction Invest Sp. z o.o.	3 433 912,12	2 993 520,69		0,00
TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	8 447,34	7 370,94	1 000,00	1 000,00
JW. Construction International Sp. z o.o.	7 806 330,77	3 094 325,38	0,00	0,00
TBS Marki Sp. z o.o.	0,00	0,00	19 304 785,00	1 999 448,88
Business Financial Construction Sp. z o.o.	0,00	2 494 031,13	2 647 292,19	2 602 531,13
JW. Projekt Sp. z o.o.	1 008 569,79	0,00	1 348 796,99	216 131,14
Królewski Port Żerań Sp z o.o.	7 286 431,29	5 396 764,70	0,00	0,00
J.W.Consulting J.W. 1 S.K.A	5 866,75	813,25	0,00	0,00
J.W.Consulting J.W. 2 S.K.A	5 541,50	0,00	0,00	0,00
J.W.Consulting J.W. 3 S.K.A	5 541,50	0,00	32 495 700,00	0,00
J.W.Consulting J.W. 4 S.K.A	5 368,00	0,00	9 491 572,85	0,00
J.W.Consulting J.W. 5 S.K.A	5 368,00	732,00	0,00	0,00

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

J.W.Consulting J.W. 6 S.K.A	5 368,00	0,00	0,00	0,00
J.W.Consulting Sp. z o.o.	5 368,00	0,00	0,00	0,00
Stadnina Mazowiecka Sp. z o.o.	4 986 621,30	4 605 367,75	0,00	0,00
J.W.1 Sp z o.o.	87 259,02	0,00	0,00	0,00
J.W.2 Sp z o.o.	1 859,09	0,00	0,00	0,00
J.W.3 Sp z o.o.	2 267,72	0,00	0,00	0,00
Porta Transport Sp. z o.o.	22 782,22	0,00	0,00	0,00
Ośrodek Wypoczynkowy OGONIOK	6 888 497,03	0,00	0,00	0,00
JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	887 472,26	0,00	0,00	0,00
JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.	4 533 769,73	0,00	26 356,63	0,00
J.W.Construction Bułgaria EOOD	35 153 265,81	0,00	0,00	0,00
JW. Construction SA	1 387 055,05	0,00	95 891 250,88	0,00
JW. Biochemical Sp. z o.o.	1 290,64	0,00	0,00	0,00

Wszystkie transakcje zawarte w 2008 r. przez Spółkę lub jednostkę zależną z podmiotami powiązаныmi, oparte były na warunkach rynkowych.

6. DODATKOWE INFORMACJE

Nota 29. Zdarzenia, które wystąpiły w roku obrotowym

W okresie objętym sprawozdaniem miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

Powołanie Zarządu na wspólną kadencję

W dniu 25 marca 2008 r., w związku z upływem kadencji Pani Grażyny Szafarowskiej jako członka Zarządu Spółki, Rada Nadzorcza Spółki dokonała ujednolicenia okresu trwania kadencji wszystkich członków Zarządu poprzez odwołanie Zarządu i powołanie Go na wspólną kadencję zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki, jednocześnie Pan Józef Wojciechowski wykorzystał przysługujące Mu uprawnienia do osobistego wskazania członków Zarządu. Obecnie Zarząd Spółki był 6 osobowy i składał się z Prezesa Zarządu – Jerzego Zdrzałki (osoba wskazana przez Pana Józefa Wojciechowskiego), Członków Zarządu Grażyny Szafarowskiej, Irminy Łopuszyńskiej, Bożeny Malinowskiej, Barbary Czyż (osoba wskazana przez Pana Józefa Wojciechowskiego) oraz Wojciecha Rajcherta (osoba wskazana przez Pana Józefa Wojciechowskiego).

Zmiany w składzie organów Spółki

Rada Nadzorcza

W dniu 13 czerwca 2008 r. Pan Marek Rocki niezależny Członek Rady Nadzorczej Spółki, złożył rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki z przyczyn osobistych.

W dniu 19 czerwca 2008 r. główny akcjonariusz Spółki skorzystał z przysługującego Mu uprawnienia osobistego i na podstawie §16 ust. 2 Statutu Spółki odwołał Pana Jacka Obłękowskiego z Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 19 czerwca 2008 r. główny akcjonariusz Spółki skorzystał z przysługującego Mu uprawnienia osobistego i na podstawie §16 ust. 2 Statutu Spółki powołał Pana Grzegorza Ślak do Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 19 czerwca 2008 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dokonało uzupełnienia składu Rady Nadzorczej Spółki o niezależnego Członka Rady Nadzorczej w osobie Pana Jacka Obłękowskiego

W dniu 17 października 2008 r. Pan Grzegorz Ślak został odwołany z Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 22 października 2008 r. Pan Józef Oleksy został powołany do Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd

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

W dniu 9 października 2008 r. Pan Robert Wójcik został powołany w skład Zarządu Spółki jako Vice Prezes Zarządu.

W dniu 10 grudnia 2008 r. Pani Barbarze Czyż dotychczasowemu Członkowi Zarządu została powierzona funkcja Vice Prezesa Zarządu.

Wydarzenia korporacyjne

W dniu 1 kwietnia 2008 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, które podjęło uchwały wyrażające zgody na zbycie zorganizowanych części przedsiębiorstwa w postaci oddziałów Emitenta działających pod firmami : J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Budownictwo” z siedzibą w Ząbkach, J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Pracownia Architektoniczna” z siedzibą w Ząbkach oraz J.W. Construction

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

Holding S.A. Oddział „Zakład Prefabrykacji Budowlanej” z siedzibą w Ząbkach poprzez wniesienie ich jako aportów do podmiotów zależnych od Emitenta.

W dniu 30 kwietnia 2008 r. w podmiocie zależnym od Emitenta spółce pod firmą J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 500.000 zł do kwoty 11.526.618 zł tj. o kwotę 11.026.618 zł poprzez emisję 11.026.618 akcji imiennych zwykłych serii B o wartości nominalnej każdej akcji 1 zł, która to emisja została objęta przez Emitenta w całości i pokryta aportem w postaci oddziału Emitenta który działał pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Budownictwo” z siedzibą w Ząbkach. W wykonaniu podjętej uchwały została zawarta umowa o objęciu akcji pomiędzy Emitentem a J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach. W tym samym dniu została zawarta umowa pomiędzy Emitentem a J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach przenosząca własność zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci oddziału Emitenta, który działał pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Budownictwo” z siedzibą w Ząbkach.

W dniu 30 kwietnia 2008 r. w podmiocie zależnym od Emitenta spółce pod firmą JW Projekt Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, które podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 52.000 zł do kwoty 1.155.600 zł tj. o kwotę 1.103.600 zł poprzez utworzenie nowych udziałów w liczbie 5.518 sztuk o wartości nominalnej 200 zł każdy udział. Udziały zostały w całości objęte przez Emitenta i pokryte aportem w postaci oddziału Emitenta, który działał pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Pracownia Architektoniczna” z siedzibą w Ząbkach. W wykonaniu podjętej uchwały Emitent złożył oświadczenie o objęciu nowoutworzonych udziałów. W tym samym dniu została zawarta umowa pomiędzy Emitentem a JW Projekt Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie przenosząca własność zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci oddziału Emitenta który działał pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Pracownia Architektoniczna” z siedzibą w Ząbkach.

W dniu 30 kwietnia 2008 r. w podmiocie zależnym od Emitenta spółce pod firmą JWCH Produkcja Budowlana Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, które podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 100.000 zł do kwoty 15.495.000 tj. o kwotę 15.395.000 zł poprzez utworzenie nowych udziałów w liczbie 307.900 sztuk o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. Udziały zostały w całości objęte przez Emitenta i pokryte aportem w postaci oddziału Emitenta, który działał pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Zakład Prefabrykacji Budowlanej” z siedzibą w Ząbkach. W wykonaniu podjętej uchwały Emitent złożył oświadczenie o objęciu nowoutworzonych udziałów. W tym samym dniu została zawarta umowa pomiędzy Emitentem a JWCH Produkcja Budowlana Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach przenosząca własność zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci oddziału Emitenta, który działał pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Zakład Prefabrykacji Budowlanej” z siedzibą w Ząbkach.

Pozycje bilansu	JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.	J.W. Construction S.A.	J.W Projekt Sp. z o.o.
Aktywa razem	17 638 952,61	52 185 596,96	1 715 879,45
Aktywa trwałe	11 921 481,27	11 784 857,38	422 988,40
Aktywa obrotowe	5 717 471,34	40 400 739,58	1 292 891,05
Pasywa razem	1 542 200,18	40 675 203,61	670 761,89
Zobowiązania	1 542 200,18	40 675 203,61	670 761,89
Wartość firmy	701 752,43	483 775,35	- 58 482,44
Wartość udziałów/akcji	15 395 000,00	11 026 618,00	1 103 600,00

W dniu 19 czerwca 2008 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które podjęło uchwały wymagane przez Kodeks spółek handlowych w zakresie : przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdań finansowych jednostkowego Spółki jak i skonsolidowanego Grupy Kapitałowej Spółki, przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za ubiegły rok obrotowy Spółki jak i Grupy Kapitałowej Spółki, udzielające absolutorium Członkom Organów Spółki za pełnienie funkcji w roku 2007, podziału zysku który w całości został przeznaczony na kapitał zapasowy.

W wykonaniu uchwały nr 26 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia („ZWZ”) z dnia 19 czerwca 2008 r. Spółka w dniu 9 lipca 2008 r. zawarła umowę z przedsiębiorstwem inwestycyjnym w rozumieniu art. 6 ust. 3 lit. B) Rozporządzenia Komisji (WE) nr 2273/2003 z dnia 22 grudnia 2003 r., za pośrednictwem którego będzie realizowany program odkupu akcji własnych Spółki w celu ich umorzenia („Program”). Warunki Programu w umowie zostały ustalone zgodnie z Uchwałą nr 26 ZWZ Spółki i przewidują, iż będzie on realizowany do dnia 30 czerwca 2009 r. lub wyczerpania środków przeznaczonych na jego realizację, liczba nabywanych akcji została ustalona na nie mniej niż 1.500.000 sztuk i nie więcej niż iloczyn kwoty 55.000.000 zł podzielonej przez cenę po jakiej będą nabywane akcje, maksymalna kwota środków przeznaczonych na realizację programu 55.000.000 zł które będą pochodziły z kapitału zapasowego Spółki.

W dniu 30 czerwca 2008 r. Spółka podpisała Plan połączenia z podmiotem zależnym Przedsiębiorstwem Turystycznym „Czarny Potok” S.A. z siedzibą w Krynicy („Spółka Przejmowana”), połączenie następuje w trybie art. 492 §1 ust. 1) Kodeksu spółek handlowych poprzez przeniesienie całego majątku Spółki

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

Przejmowanej na Spółkę. W związku z posiadaniem przez Spółkę 100 % kapitału zakładowego Spółki Przejmowanej połączenie następuje bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

W dniu 26 listopada 2008 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwałę o połączeniu Spółki z podmiotem zależnym spółką pod firmą Przedsiębiorstwo Turystyczne „CZARNY POTOK” S.A. z siedzibą w Krynicy („Spółka Przejmowana”). Połączenie następowało w trybie art. 492 § 1 ust. 1) k.s.h. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na J.W. Construction Holding S.A. W dniu 5 grudnia 2008 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, właściwy miejscowo dla J.W. Construction Holding S.A. wydał postanowienie o rejestracji połączenia.

W dniu 9 grudnia 2008 r. na bazie majątku przejętej spółki Przedsiębiorstwo Turystyczne „CZARNY POTOK” S.A. z siedzibą w Krynicy został utworzony oddział Spółki pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Czarny Potok”

Zawarcie znaczących umów na realizację inwestycji

W związku z wydzieleniem ze struktur Spółki, działalności prowadzonej w zakresie budownictwa i wniesieniem jej aportem jako zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki działającego pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Budownictwo” do podmiotu zależnego - J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach, powstała konieczność zawarcia umów na dokończenie realizacji rozpoczętych inwestycji, prowadzonych dotychczas w ramach struktur Spółki jako i zawarcia umów o generalne wykonawstwo nowo realizowanych inwestycji, w związku z czym w poniższych terminach zostały zawarte następujące umowy :

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

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

- W dniu 3 października 2008 r. Umowa na wykonanie zadania inwestycyjnego polegającego na kompleksowej budowie zespołu 11 budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach osiedla "Kręczi – Kaputy" I A i I B oraz kompleksowego wykonania robót zewnętrznych w postaci całej infrastruktury zewnętrznej z drogami oraz przyłączami dla inwestycji Kręczi Kaputy 1. Wartość umowy została ustalona na kwotę 91.573.630 złotych netto.

- W dniu 14 października 2008 r. zostały zawarte dwie umowy z których jedna dotyczyła dokończenia realizacji inwestycji „Wola Park” w rejonie ulic Olbrachta i Górczewskiej, wynagrodzenie za realizację przedmiotowej umowy zostało ustalone na kwotę 91.988.955,06 zł netto. Druga umowa obejmuje realizację zadania inwestycyjnego w postaci kompleksowej budowy domów wielorodzinnych mieszkalnych wraz z całą infrastrukturą zewnętrzną i drogami oraz przyłączami, na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Lewandów - osiedle "Lewandów II". Wynagrodzenie za realizację przedmiotowej umowy zostało ustalone na kwotę 170.971.863,04 złotych netto.

- W dniu 17 października 2008 r. została zawarta Umowa polegająca na dokończeniu kompleksowej budowy domów wielorodzinnych mieszkalnych wraz z całą infrastrukturą zewnętrzną i drogami oraz przyłączami, na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Lewandów stanowiącej osiedle "Lewandów I". Wynagrodzenie za realizację przedmiotowej umowy zostało ustalone na kwotę 76.235.664,91 złotych netto.

Zawarcie umowy o kredyt

W dniu 29.01.2008 r. Spółka zawarła z PKO Bank Polski S.A. Oddział 15 w Warszawie umowę kredytu obrotowego w walucie polskiej na kwotę 10 000 000 zł. Ostateczny termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 28.12.2010 r.

W dniu 28.05.2008 r. spółka J.W. Construction Holding S.A. zawarła z Fortis Bankiem Polska S.A. umowę o kredyt na kwotę 35 000 000 zł, z terminem spłaty do dnia 30.07.2010 r., który ma być przeznaczony na częściowe finansowanie realizacji inwestycji „Wiślana Aleja” przy ul. Odkrytej w Warszawie.

W dniu 24.06.2008 r. spółka J.W. Construction Holding S.A. zawarła z Bankiem PKO BP S.A. dwie umowy kredytowe :

- a) na kwotę 43 000 000 zł, z terminem spłaty do dnia 31.08.2010 r., z przeznaczeniem na częściowe finansowanie realizacji inwestycji Lewandów Park I.
- b) na kwotę 45 000 000 zł, z terminem spłaty do dnia 30.09.2010 r., z przeznaczeniem na częściowe finansowanie realizacji inwestycji Lewandów Park II.

W dniu 24.10.2008 r. Spółka zawarła z Bankiem PKO Bank Polski S.A. Oddział 15 w Warszawie umowę kredytu inwestycyjnego w walucie polskiej na kwotę 66.803.028 zł. Kredyt ten przeznaczony jest na częściowe sfinansowanie kosztów związanych z rozbudową i modernizacją

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

ośrodka wycieczkowego "Czarny Potok" zlokalizowanego w Krynicy Zdrój przy ul. Czarny Potok 65. Ostateczny termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31.12.2017 r.

W dniu 31.12.2008 r. Spółka zawarła z BRE Bankiem S.A. umowę o kredyt obrotowy złotowy na kwotę 22.400.000 zł. Ostateczny termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 15.07.2009 r.

Zawarcie aneksu do umowy o kredyt

W dniu 11.04.2008 r. Spółka zawarła Aneks nr 2 do umowy o kredyt zawartej z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w dniu 17.09.2007 r. z przeznaczeniem na częściowe finansowanie realizacji inwestycji „Górczewska Park”. Na mocy aneksu podwyższono wartość udzielonego kredytu z kwoty 60 000 000 zł do kwoty 115 000 000 zł.

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

W dniu 01.12.2008 r. Spółka podpisała z Invest Bank S.A. Aneks nr 4 do umowy kredytu na realizację inwestycji „Osada Wiślana” w Warszawie. Na mocy podpisanego Aneksu podwyższono kredyt do 13 000 000 zł., oraz przesunięto termin spłaty na 31.10.2009r.

Spłata kredytu

W dniu 29.02.2008 r. został spłacony kredyt inwestycyjny zaciągnięty w Banku Millennium S.A. na kwotę 6 500 000 zł., który był przeznaczony na częściowe finansowanie realizacji inwestycji „Osiedle Pyry”.

W dniu 01.06.2008r. spółka J.W. Construction Holding S.A. dokonała spłaty kredytu zaciągniętego w Banku PKO BP S.A. na kwotę 23 325 047 zł, przeznaczonego na zakup gruntów przy ul. Lewandów w Warszawie.

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

W dniu 01.12.2008 r. spółka J.W. Construction Holding S.A. dokonała spłaty kredytu zaciągniętego w Kredyt Banku S.A. na kwotę 16.000.000 zł, przeznaczonego na finansowanie i refinansowanie zakupu działek położonych przy ul. Zdziarskiej w Warszawie.

W dniu 23.12.2008 r. spółka J.W. Construction Holding S.A. dokonała spłaty kredytu zaciągniętego w Banku Ochrony Środowiska S.A. na kwotę 28 550 000 zł, przeznaczonego na finansowanie zakupu działki położonej przy ul. Górczewskiej 181 w Warszawie.

Zakup papierów dłużnych przez Spółkę

1) Umowa z dnia 11.01.2008 r. obejmująca sprzedaż przez BRE Bank S.A. 380 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100.000 zł., co stanowi łącznie wartość nominalną 38.000.000 zł. Wykup papierów dłużnych nastąpił w dniu 12.02.2008 r.

2) Umowa z dnia 17.01.2008 r. obejmująca sprzedaż przez BRE Bank S.A. 600 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100.000 zł., co stanowi łącznie wartość nominalną 60.000.000 zł. Wykup papierów dłużnych nastąpił w dniu 19.02.2008 r.

3) Umowa z dnia 12.02.2008 r. obejmująca sprzedaż przez BRE Bank S.A. 180 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100.000 zł., co stanowi łącznie wartość nominalną 18.000.000 zł. Wykup papierów dłużnych nastąpił w dniu 29.02.2008 r.

4) Umowa z dnia 19.02.2008 r. obejmująca sprzedaż przez BRE Bank S.A. 300 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100.000 zł., co stanowi łącznie wartość nominalną 30.000.000 zł. Wykup papierów dłużnych nastąpił w dniu 29.02.2008 r.

5) Umowa z dnia 29.02.2008 r. obejmująca sprzedaż przez BRE Bank S.A. 300 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100.000 zł., co stanowi łącznie wartość nominalną 30.000.000 zł. Wykup papierów dłużnych nastąpił w dniu 28.03.2008 r.

Wykup papierów dłużnych zakupionych przez Spółkę

W dniu 17.01.2008 r. został dokonany wykup papierów dłużnych o łącznej wartości nominalnej równej 60 000 000 zł, które zostały nabyte przez Spółkę w dniu 07.12.2007 r.

W dniu 12.02.2008 r. został dokonany wykup papierów dłużnych o łącznej wartości nominalnej równej 38 000 000 zł, które zostały nabyte przez Spółkę w dniu 11.01.2008 r.

W dniu 19.02.2008 r. został dokonany wykup papierów dłużnych o łącznej wartości nominalnej równej 60 000 000 zł, które zostały nabyte przez Spółkę w dniu 17.01.2008 r.

W dniu 29.02.2008 r. został dokonany wykup papierów dłużnych o łącznej wartości nominalnej równej 18 000 000 zł, które zostały nabyte przez Spółkę w dniu 12.02.2008 r.

W dniu 29.02.2008 r. został dokonany wykup papierów dłużnych o łącznej wartości nominalnej równej 30 000 000 zł, które zostały nabyte przez Spółkę w dniu 19.02.2008 r.

W dniu 28.03.2008 r. został dokonany wykup papierów dłużnych o łącznej wartości nominalnej równej 30 000 000 zł, które zostały nabyte przez Spółkę w dniu 29.02.2008 r.

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

Emisja obligacji przez Spółkę

W dniu 09.01.2008 r. Emitent dokonał emisji 380 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100 000 zł każda, co daje łączną wartość nominalną równą 38 000 000 zł. Planowany termin wykupu papierów dłużnych nastąpi w dniu 09 kwietnia 2008 r.

W dniu 04.04.2008 r. Emitent dokonał emisji 102 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100 000 zł każda, co daje łączną wartość nominalną równą 10 200 000 zł. Planowany termin wykupu papierów dłużnych nastąpi w dniu 30 czerwca 2008 r.

W dniu 09.04.2008 r. Emitent dokonał emisji 395 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100 000 zł każda, co daje łączną wartość nominalną równą 39 500 000 zł. Planowany termin wykupu papierów dłużnych nastąpi w dniu 9 lipca 2008 r.

W dniu 11.04.2008 r. Emitent dokonał emisji 300 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100 000 zł każda, co daje łączną wartość nominalną równą 30 000 000 zł. Planowany termin wykupu papierów dłużnych nastąpi w dniu 8 sierpnia 2008 r.

W dniu 25.04.2008 r. Emitent dokonał emisji 100 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100 000 zł każda, co daje łączną wartość nominalną równą 10 000 000 zł. Planowany termin wykupu papierów dłużnych nastąpi w dniu 25 lipca 2008 r.

W dniu 16.05.2008 r. Emitent dokonał emisji 180 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100 000 zł każda, co daje łączną wartość nominalną równą 18 000 000 zł. Planowany termin wykupu papierów dłużnych nastąpi w dniu 15 maja 2009 r.

W dniu 16.05.2008 r. Emitent dokonał emisji 65 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100 000 zł każda, co daje łączną wartość nominalną równą 6 500 000 zł. Planowany termin wykupu papierów dłużnych nastąpi w dniu 25 lipca 2008 r.

W dniu 19.06.2008 r. Emitent dokonał emisji 380 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100 000 zł każda, co daje łączną wartość nominalną równą 38 000 000 zł. Planowany termin wykupu papierów dłużnych nastąpi w dniu 19 września 2008 r.

W dniu 30.06.2008 r. Emitent dokonał emisji 102 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100 000 zł każda, co daje łączną wartość nominalną równą 10 200 000 zł. Planowany termin wykupu papierów dłużnych nastąpi w dniu 22 września 2008 r.

W dniu 30.06.2008 r. Emitent dokonał emisji 286 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100 000 zł każda, co daje łączną wartość nominalną równą 28 600 000 zł. Planowany termin wykupu papierów dłużnych nastąpi w dniu 03 października 2008 r.

W dniu 09.07.2008 r. Emitent dokonał emisji 303 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100 000 zł każda, co daje łączną wartość nominalną równą 30 300 000 zł. Planowany termin wykupu papierów dłużnych nastąpi w dniu 7 października 2008 r.

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

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

W dniu 03.10.2008 r. Emitent dokonał emisji 286 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100 000 zł każda, co daje łączną wartość nominalną równą 28 600 000 zł. Planowany termin wykupu papierów dłużnych nastąpi w dniu 07.01.2009 r.

W dniu 07.10.2008 r. Emitent dokonał emisji 117 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100 000 zł każda, co daje łączną wartość nominalną równą 11 700 000 zł. Planowany termin wykupu papierów dłużnych nastąpi w dniu 28.11.2008 r.

W dniu 28.11.2008 r. Emitent dokonał emisji 244 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100 000 zł każda, co daje łączną wartość nominalną równą 24 400 000 zł. Termin wykupu papierów dłużnych nastąpi w dniu 06.01.2009 r.

Wykup obligacji przez Spółkę

W okresie od dnia 1 kwietnia 2008 r. do dnia 30 czerwca 2008 r. Spółka dokonała wykupu obligacji w łącznej liczbie 1.887 sztuk o wartości nominalnej 100.000 zł każda obligacja i łącznej wartości 188.700.000 zł.

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

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

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

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

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

W dniu 22.09.2008 r. Emitent dokonał wykupu obligacji wyemitowanych w dniu 30.06.2008 r. o łącznej wartości nominalnej równej 10 200 000 zł.

W dniu 03.10.2008 r. Emitent dokonał wykupu obligacji wyemitowanych w dniu 30.06.2008 r. o łącznej wartości nominalnej równej 28 600 000 zł.

W dniu 07.10.2008 r. Emitent dokonał wykupu obligacji wyemitowanych w dniu 09.07.2008 r. o łącznej wartości nominalnej równej 30 300 000 zł.

W dniu 05.11.2008 r. Emitent dokonał wykupu obligacji wyemitowanych w dniu 08.08.2008 r. o łącznej wartości nominalnej równej 15 000 000 zł.

W dniu 28.11.2008 r. Emitent dokonał wykupu obligacji wyemitowanych w dniach 19.09.2008 r. oraz 07.10.2008 r. o łącznej wartości nominalnej równej 51 200 000 zł.

Pozyskiwanie kolejnych gruntów

W okresie sprawozdawczym Spółka zakupiła grunty położone w Warszawie dzielnicy Białołęka o łącznej powierzchni ok. 4,2 ha.

Uzyskane pozwolenia na budowę

W dniu 14.01.2008 r. uprawomocniło się pozwolenie na budowę osiedla Lewandów I w Warszawie.

W dniu 12.02.2008 r. Spółka otrzymała prawomocne pozwolenie na budowę osiedla „Wiślana Aleja” przy ul. Odkrytej w Warszawie.

W dniu 09.04.2008 r. Spółka otrzymała prawomocne pozwolenie na budowę osiedla „Aleja Ludwinowska II” w Warszawie.

W dniu 11.04.2008 r. Spółka otrzymała prawomocne pozwolenie na budowę osiedla „Lewandów II” przy ul. Lewandów w Warszawie.

W dniu 28.04.2008 r. Spółka otrzymała prawomocne pozwolenie na budowę I etapu osiedla „Ożarów I” w miejscowości Kręczki-Kaputy, gmina Ożarów Mazowiecki.

W dniu 30.05.2008 r. Spółka otrzymała prawomocne pozwolenie na budowę osiedla „Bursztynowe Osiedle” przy ul. Korkowej w Warszawie.

Nota 29. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym

Znaczące Umowy

W dniu 6 stycznia 2009 roku Spółka zawarła z podmiotem zależnym J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach („Wykonawca”) umowę, której przedmiotem jest dokończenie zadania inwestycyjnego polegającego na kompleksowej modernizacji i rozbudowy ośrodka wczasowego „Czarny Potok” położonego w Krynicy przy ul. Czarny Potok 65. Wartość prac w umowie została ustalona na kwotę 59.700.504 zł netto a termin zakończenia I etapu na dzień 21 sierpnia 2009 r., prac w II etapie na dzień 23 grudnia 2009 r.

Zawarcie aneksów do umów o kredyt

W dniu 09.01.2009 r. Spółka zawarła Aneks nr 3 do umowy o kredyt inwestycyjny zawartej z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. przeznaczony na finansowanie realizacji inwestycji „Bursztynowe Osiedle” przy ul. Korkowej w Warszawie. Na mocy aneksu podwyższono wartość kredytu z 16 000 000 zł do kwoty 50 000 000 zł oraz przesunięto ostateczny termin spłaty kredytu do dnia 31.12.2010 r.

W dniu 04.02.2009 r. Spółka zawarła Aneks nr 12 do umowy o kredyt obrotowy z Invest Bankiem S.A. Na mocy aneksu w dniu 25.02.2009 r., częściowe zostanie spłacone zadłużenie – 7 500 000 zł., a dla pozostałej części zadłużenia - 7 500 000 zł. przesunięto termin spłaty na dzień 25.01.2010 r.

Emisja obligacji

W dniu 07.01.2009 r. Spółka dokonała emisji 286 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100 000 zł każda, co daje łączną wartość nominalną równą 28 600 000 zł., z terminem wykupu na dzień 08.04.2009 r.

Wykup obligacji

W dniu 06.01.2009 r. Spółka dokonała wykupu obligacji wyemitowanych w dniu 28.11.2008 r. o łącznej wartości nominalnej równej 24 400 000 zł.

W dniu 07.01.2009 r. Spółka dokonała wykupu obligacji wyemitowanych w dniu 03.10.2008 r. o łącznej wartości nominalnej równej 28 600 000 zł.

W dniu 07.01.2009 r. Spółka dokonała wykupu obligacji wyemitowanych w dniu 07.01.2009 r. o łącznej wartości nominalnej równej 28 600 000 zł.

Emisja weksli

W dniu 8 kwietnia 2009 r. Spółka wyemitowała weksel własny w wysokości 28.200.000 zł, który został nabyty przez J.W. Consulting Spółka z o.o. J.W. 3 Spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Warszawie. Oprocentowanie weksla zostało ustalone w oparciu o stawkę 3M WIBOR powiększoną o marżę, termin wykupu weksla został ustalony do dnia 31 grudnia 2009 r.

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

Zmiany korporacyjne

W dniu 9 kwietnia 2009 r. w Sądzie Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego został złożony wniosek o otwarcie postępowania likwidacyjnego podmiotu zależnego działającego pod firmą Porta Transport Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie. Uchwała w sprawie rozwiązania spółki pod firmą Porta Transport Sp. z o.o. po przeprowadzeniu likwidacji, została podjęta przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w dniu 1 kwietnia 2009 roku.

Pozostałe zdarzenia zostały opisane w Sprawozdaniu Zarządu.

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

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

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 grudnia 2007 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,5820 zł/EURO.

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

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2007 r.-31.12.2007 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,7768 zł/EURO

Pozycja bilansu Emitenta	31-12-2008		31-12-2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 404 040	336 507	1 194 159	333 378
Aktywa trwałe	356 795	85 513	285 038	79 575
Aktywa obrotowe	1 047 245	250 993	909 121	253 803
Pasywa razem	1 404 040	336 507	1 194 159	333 378
Kapitał własny	602 437	144 386	494 789	138 132
Zobowiązania długoterminowe	212 324	50 888	214 305	59 828
Zobowiązania krótkoterminowe	589 279	141 233	485 064	135 417

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	01-01-2008 do 31-12-2008		01-01-2007 do 31-12-2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	671 694	190 162	683 412	180 950
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	481 987	136 454	480 554	127 239
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	189 707	53 708	202 858	53 712
Koszty sprzedaży	26 449	7 488	27 287	7 225
Koszty ogólnego zarządu	18 439	5 220	20 333	5 384
Zysk (strata) ze sprzedaży	144 820	41 000	157 107	41 598
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	136 777	38 723	156 830	41 525
Zysk (strata) brutto	128 665	36 426	146 042	38 668
Podatek dochodowy	26 153	7 404	26 633	7 052
Zysk (strata) netto	102 512	29 022	119 409	31 617

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

Nota 31. Istotne sprawy sądowe

W 2008 roku przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności J.W. Construction Holding SA lub jednostek zależnych, których łączna wartość stanowiłaby odpowiednio co najmniej 10% kapitału własnego Spółki.

Nota 32. Instrumenty finansowe i rachunkowość zabezpieczeń

W roku 2008 Spółka nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń oraz nie posiadała wbudowanych instrumentów pochodnych.

Nota 33. Propozycja podziału zysku

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przed podziałem zysku wygenerowanego w roku 2008. Zarząd Spółki złożył propozycję przeznaczenia zysku wypracowanego za 2008 rok na podwyższenie kapitału zapasowego.

Nota 34. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki

Na dzień 1 stycznia 2008 roku skład Zarządu Spółki był następujący:

- | | |
|----------------------------------|-----------------|
| • Pan Jerzy Zdrzałka | Prezes Zarządu |
| • Pani Barbara Czyż | Członek Zarządu |
| • Pani Grażyna Maria Szafarowska | Członek Zarządu |
| • Pani Bożena Regina Malinowska | Członek Zarządu |
| • Pani Irmína Łopuszyńska | Członek Zarządu |
| • Pan Wojciech Rajchert | Członek Zarządu |

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

- z dniem 21 sierpnia 2008 roku Pan Jerzy Zdrzałka z powodów osobistych złożył oświadczenie o rezygnacji z pełnionej funkcji z dniem 22 sierpnia 2008 roku,
- w dniu 9 października 2008 roku powołano Pana Roberta Wójcika w skład Zarządu Spółki jako Vice Prezesa Zarządu,
- w dniu 10 grudnia 2008 roku mianowano dotychczasowego Członka Zarządu, Panią Barbarę Czyż, na stanowisko Vice Prezesa Zarządu.

Skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2008 roku przedstawiał się następująco:

- | | |
|----------------------------------|---------------------|
| • Pani Barbara Czyż | Vice Prezes Zarządu |
| • Pan Robert Wójcik | Vice Prezes Zarządu |
| • Pani Grażyna Maria Szafarowska | Członek Zarządu |
| • Pani Bożena Regina Malinowska | Członek Zarządu |
| • Pani Irmína Łopuszyńska | Członek Zarządu |
| • Pan Wojciech Rajchert | Członek Zarządu |

Skład Zarządu Spółki do końca 2008 roku nie uległ dalszym zmianom. Od dnia bilansowego do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki J.W. Construction Holding S.A.

Rada Nadzorcza

Na dzień 1 stycznia 2008 roku w skład Rady Nadzorczej wchodził:

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| • Pan Józef Kazimierz Wojciechowski | Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| • Pan Henryk Pietraszkiewicz | Członek Rady Nadzorczej |
| • Pan Roman Kobyliński | Członek Rady Nadzorczej |
| • Pan Jacek Obłękowski | Członek Rady Nadzorczej |
| • Pan Marek Rocki | Członek Rady Nadzorczej |

W bieżącym roku obrotowym miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej dokonane przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy J.W. Construction Holding SA oraz akcjonariusza korzystającego z uprawnień osobistych:

- w dniu 25 marca 2008 roku funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej powierzono Panu Henrykowi Pietraszkiewiczowi,
- w dniu 13 czerwca 2008 roku Pan Marek Rocki złożył rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej,

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 roku

- w dniu 19 czerwca 2008 roku Pan Jacek Obłəkowski został odwołany ze składu Rady Nadzorczej, a następnie powołany do niej jako niezależny Członek Rady Nadzorczej,
- w dniu 19 czerwca 2008 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki powołany został Pan Grzegorz Ślak, po czym w dniu 17 października 2008 roku został on z niej odwołany,
- w dniu 22 października 2008 roku w skład Rady Nadzorczej powołano Pana Józefa Oleksego.


Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2008 roku przedstawiał się następująco:

- | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| • Pan Józef Kazimierz Wojciechowski | Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| • Pan Henryk Pietraszkiewicz | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| • Pan Roman Kobyliński | Członek Rady Nadzorczej |
| • Pan Jacek Obłəkowski | Członek Rady Nadzorczej |
| • Pan Józef Oleksy | Członek Rady Nadzorczej |


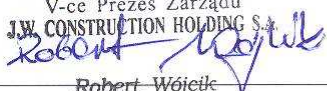

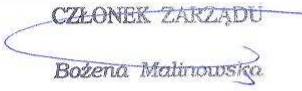

W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego skład Rady Nadzorczej Spółki nie uległ zmianie.

J.W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2007 do 30 czerwca 2007 roku

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

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

Podpisy Członków Zarządu

	V-ce Prezes Zarządu
Barbara Czyż Vice Prezes Zarządu	Podpis J.W. CONSTRUCTION HOLDING S.A.  Barbara Czyż
Robert Wójcik Vice Prezes Zarządu	Podpis V-ce Prezes Zarządu J.W. CONSTRUCTION HOLDING S.A.  Robert Wójcik
Grażyna Szafarowska Członek Zarządu	Podpis CZŁONEK ZARZĄDU  Grażyna Szafarowska
Bożena Malinowska Członek Zarządu	Podpis CZŁONEK ZARZĄDU  Bożena Malinowska
Wojciech Rajchert Członek Zarządu	Podpis CZŁONEK ZARZĄDU  Wojciech Rajchert

Ząbki, 29 kwietnia 2009 roku