

**Skonsolidowane
Sprawozdanie Finansowe**

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

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**



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

A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

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

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

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

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

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

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy i objętych konsolidacją na dzień 31 grudnia 2009 roku prezentuje poniższa tabela:

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

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy jest:

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

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

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

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

Sporządzanie sprawozdania skonsolidowanego

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za lata 2008-2009 zostały sporządzone na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. i zestawione w taki sposób, aby Grupa stanowiła jedną jednostkę. Skonsolidowane sprawozdania finansowe obejmują sprawozdania finansowe jednostki dominującej J.W. Construction Holding S.A. i sprawozdania finansowe kontrolowanych przez jednostkę dominującą spółek zależnych.

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

W 2008 roku:

- Business Financial Construction Sp. z o.o.– 100%
- J.W. Construction AZS Politechniki Warszawskiej S.A. – 75%
- Polonia SSA – 100%
- J.W. Construction 1 Sp.z o.o.-100%
- J.W. Bułgaria Sp. z o.o.-100%

W 2009 roku:

- Business Financial Construction Sp. z o.o.– 100%
- Polonia SSA – 100%
- J.W. Construction 1 Sp.z o.o.-100%
- J.W. Bułgaria Sp. z o.o.-100%

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

Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

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

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

Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF

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

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

Ważne oszacowania i założenia.

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

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

W związku z koniecznością dokonania zmian rachunkowości w zakresie wyceny kontraktów deweloperskich Grupa dokonała przekształcenia wyników za lata poprzednie. Dane za lata poprzednie zostały przekształcone zgodnie z nowymi zasadami, jednak część z informacji została ustalona na podstawie szacunków. Ostateczne przekształcenia Spółka zakończyła do dnia 31 grudnia 2009 roku.

Zmiany MSSF

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

MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”.

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

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

MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”

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

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

KIMSF 15 Umowy na budowę nieruchomości

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

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

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

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

Wpływ zmian zasad rachunkowości na poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej i rachunku zysków i strat w sprawozdaniu skonsolidowanym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2008 roku prezentuje poniższa tabela

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

	MSR 11						MSR 18
AKTYWA	31-12-2008	MSR 11-MSR 18	należności niezafakturowane	podatek odroczoney, korekty prezentacyjne, pozostałe	koszty sprzedaży	korekta sprawozdania Yakor House	
AKTYWA TRWAŁE	472 360 719,67	-	-	339 940,74	-	173,48	472 700 833,88
Wartości niematerialne	11 235 023,52	0,00	0,00	0,00	0,00	173,48	11 235 197,00
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	12 390 453,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12 390 453,72
Rzeczowe aktywa trwałe	354 679 921,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	354 679 921,88
Nieruchomości inwestycyjne	12 352 400,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12 352 400,98
Inne aktywa finansowe	45 110 846,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45 110 846,59
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23 073 972,76	0,00	0,00	339 940,74	0,00	0,00	23 413 913,50
Należności handlowe oraz pozostałe należności	13 518 100,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13 518 100,22
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AKTYWA OBROTOWE	1 229 095 110,96	704 886 309,77	-611 266 129,36	-2 905 342,64	3 808 283,47	-2 011 197,18	1 321 607 035,02
Zapasy	42 865 904,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42 865 904,65
Kontrakty budowlane	1 054 142 931,82	704 886 309,77	-611 266 129,36			0,00	1 147 763 112,23
Należności handlowe oraz pozostałe należności	79 508 469,09	0,00	0,00	0,00	0,00	-2 010 653,47	77 497 815,63
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne aktywa finansowe	2 731 543,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 731 543,80
Srodki pieniężne i ich ekwiwalenty	36 685 776,84	0,00	0,00	0,00	0,00	-543,72	36 685 233,13
Rozliczenia międzyokresowe	13 160 484,76	0,00	0,00	-2 905 342,64	3 808 283,47	0,00	14 063 425,59
Aktywa razem	1 701 455 830,63	704 886 309,77	-611 266 129,36	-2 565 401,90	3 808 283,47	-2 011 023,71	1 794 307 868,90
PASYWA							
KAPITAŁ WŁASNY	655 322 513,12	-414 668 413,19	0,00	78 793 059,47	3 808 283,47	-2 217 574,90	321 037 867,97
Kapitał podstawowy	10 939 656,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 939 656,00
Kapitał z aktualizacji wyceny	7 471 818,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 471 818,19
Udziały (akcje) własne	-2 476 626,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2 476 626,31
Pozostałe kapitały	539 555 117,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	539 555 117,84
Niepodzielony wynik finansowy	-1 049 421,43	-396 239 998,56	0,00	78 883 805,60	1 179 210,58	-53 921,97	-317 280 325,77
Zysk/ strata netto	100 881 968,82	-18 428 414,63	0,00	-90 746,13	2 629 072,89	-2 163 652,94	82 828 228,02
ZOBOWIĄZANIA	1 046 133 317,51	1 119 554 722,95	-611 266 129,36	-81 358 461,41	0,00	206 551,20	1 473 270 000,89
Zobowiązania długoterminowe	358 310 909,83	0,00	0,00	-77 870 761,08	0,00	0,00	280 440 148,75
Kredyty i pożyczki	168 305 639,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	168 305 639,77
Pochodne instrumenty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	93 352 101,83		0,00	-77 870 761,08	0,00		15 481 340,75
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych	436 924,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	436 924,50
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	13 368 786,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13 368 786,83
Inne zobowiązania	82 847 456,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82 847 456,89
Zobowiązania krótkoterminowe	687 822 407,68	1 119 554 722,95	-611 266 129,36	-3 487 700,33	0,00	206 551,20	1 192 829 852,14
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	140 414 874,10	0,00	0,00	0,00	0,00	156 736,14	140 571 610,24
Kontrakty budowlane	104 237 341,64	1 119 554 722,95	-611 266 129,36			49 815,06	612 575 750,29
Kredyty i pożyczki	269 178 721,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	269 178 721,05
Pochodne instrumenty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	25 741 602,20	0,00	0,00	624 717,33	0,00	0,00	26 366 319,53
Inne zobowiązania	148 249 868,69	0,00	0,00	-4 112 417,66	0,00	0,00	144 137 451,03
Pasywa razem	1 701 455 830,63	704 886 309,76	-611 266 129,36	-2 565 401,94	3 808 283,47	-2 011 023,71	1 794 307 868,85

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

Polityka rachunkowości

Wartości niematerialne

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

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

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Początkowo nieruchomość inwestycyjna wyceniana jest według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji.

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

Leasing

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

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

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

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

Zapasy

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

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

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

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Należności krótkoterminowe i długoterminowe

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

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

Kaucje gwarancyjne

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

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

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

Rezerwy na zobowiązania

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

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

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

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

Kontrakty długoterminowe dotyczące usług deweloperskich

Podstawową działalnością Grupy Emitenta jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Cechą charakterystyczną kontraktów deweloperskich jest budowa mieszkań, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przenoszenie prawa własności na nabywcę mieszkania. Proces realizacji takich kontraktów przekracza okres 12 miesięcy. Zaliczki wpłacone przez nabywców z tytułu podpisanych umów ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów. Koszty według rodzaju poniesione w danym okresie ujmowane są w zapasach w pozycji produkcja w toku. Od 1 stycznia 2009 roku Grupa rozpoznaje przychody i koszty dotyczące kontraktów deweloperskich zgodnie z Interpretacją KIMSF 15 „Umowy o budowę nieruchomości „ opublikowaną w lipcu 2008 roku. Interpretacja ta dotyczy momentu rozpoznania, ujęcia przychodów w odniesieniu do sprzedaży nieruchomości i ma zastosowanie do sprawozdań finansowych za sporządzanych za okresy od 1 stycznia 2009 roku .

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

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

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

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

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

Kontrakty długoterminowe dotyczące usług budowlanych

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

a) Metoda zerowa

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

b) Metoda procentowa

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

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

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

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

Kredyty bankowe i pożyczki

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

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

Odroczony podatek dochodowy

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

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

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

Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży i działalność w trakcie zaniechania

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

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

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

Zobowiązania

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

Ze względu na cechy charakteryzujące zobowiązania można podzielić na:

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

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

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

Zobowiązania warunkowe to obowiązki wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń. Zobowiązania te są ujawniane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach. Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

Przychody

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

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

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

Pozostałe przychody, koszty, zyski i straty

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

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

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

Podatki

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

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

B. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31-12-2009	31-12-2008
AKTYWA TRWAŁE		425 652 804,47	472 700 833,88
Wartości niematerialne	1	6 806 122,55	11 235 197,00
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	2	12 389 648,22	12 390 453,72
Rzeczowe aktywa trwałe	3	359 654 819,12	354 679 921,88
Nieruchomości inwestycyjne	4	12 401 059,31	12 352 400,98
Inne aktywa finansowe	5	4 993 980,00	45 110 846,59
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	15 603 170,14	23 413 913,50
Należności handlowe oraz pozostałe należności	6	13 804 005,13	13 518 100,22
AKTYWA OBROTOWE		1 097 310 440,53	1 321 607 035,02
Zapasy	7	38 436 055,05	42 865 904,64
Kontrakty budowlane	7	916 170 146,18	1 147 763 112,23
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	57 331 713,05	77 497 815,63
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	9	43 745 024,23	2 731 543,80
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	27 162 017,40	36 685 233,13
Rozliczenia międzyokresowe	11	14 465 484,62	14 063 425,59
Aktywa razem		1 522 963 245,00	1 794 307 868,90
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		416 207 350,50	321 037 868,02
Kapitał podstawowy	12	10 939 656,00	10 939 656,00
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 471 818,19	7 471 818,19
Udziały (akcje) własne		-4 429 867,11	-2 476 626,31
Pozostałe kapitały	13	654 297 098,77	539 555 117,84
Niepodzielony wynik finansowy		-352 468 231,69	-317 280 325,72
Zysk/ strata netto		100 396 876,34	82 828 228,02
ZOBOWIĄZANIA		1 106 755 894,51	1 473 270 000,89
Zobowiązania długoterminowe		203 706 663,84	280 440 148,75
Kredyty i pożyczki	14	113 407 529,12	168 305 639,77
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	6 666 818,16	15 481 340,75
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych	16	373 197,28	436 924,50
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	17	12 773 133,76	13 368 786,83
Inne zobowiązania	18	70 485 985,52	82 847 456,89
Zobowiązania krótkoterminowe		903 049 230,66	1 192 829 852,13
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	19	111 150 535,42	140 571 610,24
Kontrakty budowlane	7	346 450 585,73	612 575 750,29
Kredyty i pożyczki	14	276 689 294,52	269 178 721,05
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	17	27 127 164,50	26 366 319,53
Inne zobowiązania	19	141 631 650,50	144 137 451,03
Pasywa razem		1 522 963 245,00	1 794 307 868,91

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

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres od 01-01-2009 do 31-12-2009	za okres od 01-01-2008 do 31-12-2008
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	24	713 283 680,03	758 939 456,14
Przychody netto ze sprzedaży produktów		707 442 953,32	743 124 202,04
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		5 840 726,71	15 815 254,10
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	25	527 977 786,84	565 814 458,37
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		524 270 770,51	547 204 299,12
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		3 707 016,33	18 610 159,25
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		185 305 893,19	193 124 997,77
Koszty sprzedaży	25	20 752 591,17	24 807 535,02
Koszty ogólnego zarządu	25	25 684 483,66	29 498 829,68
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży		138 868 818,36	138 818 633,07
Pozostałe przychody operacyjne	26	10 836 266,60	8 507 877,01
Pozostałe koszty operacyjne	27	6 973 017,46	24 203 412,10
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		142 732 067,50	123 123 097,98
Przychody finansowe	28	8 469 183,51	15 361 578,32
Koszty finansowe	29	31 986 179,32	29 695 004,51
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		119 215 071,70	108 789 671,79
Wynik na aktywach przeznaczonych do sprzedaży			
Zysk (strata) brutto		119 215 071,70	108 789 671,79
Podatek dochodowy	22	18 818 195,36	25 961 443,58
Zysk (strata) netto		100 396 876,34	82 828 228,22

Inne całkowite dochody:		-3 274 153,03	7 816 765,05
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		-226 258,03	-82 439,01
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	427 385,87
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	7 471 818,19
Inne całkowite dochody		-3 047 895,00	0,00
Całkowity dochód		97 122 723,31	90 644 993,27

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

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
Zysk (strata) netto	100 396 876,34	82 828 228,02
Korekta o pozycję	36 524 312,32	-39 069 745,67
Amortyzacja	14 034 256,29	17 364 790,74
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	1 346 206,44	0,00
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-103 865,33	0,00
Odsetki i dywidendy	23 120 704,70	12 971 300,97
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-1 534 506,56	-62 323 920,53
Inne korekty	-338 483,22	-7 081 916,85
- pozostałe korekty,	-338 483,22	-7 081 916,85
Zmiana stanu kapitału obrotowego	-28 021 069,33	-137 608 706,00
Zmiana stanu zapasów	4 429 849,59	-14 546 857,42
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	-16 273 037,22	-169 959 251,86
Zmiana stanu należności	19 880 197,67	-5 380 424,97
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-36 058 079,38	52 277 828,25
	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	108 900 119,33	-93 850 223,65
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	4 130 229,84	2 065 867,50
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-19 055 664,49	-7 444 255,85
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	0,00
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	236 000 000,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	-176 000 000,00
Pożyczki udzielone	-387 733,47	-28 179 234,28
Splata pożyczek	0,00	330 980,00
Inne nabycia aktywów finansowych	-100 000,00	101,00
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Dywidendy otrzymane	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	148 526,00	1 142 950,00
Zbycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych:	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-15 264 642,12	27 916 408,37
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	0,00	0,00
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	-1 953 240,80	-2 476 626,31
Otrzymane kredyty i pożyczki	501 342 007,79	508 281 757,31
Splaty kredytów i pożyczek	-549 334 666,73	-433 790 708,60
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	378 500 000,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-71 000 000,00	-448 000 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-11 752 957,87	-12 284 408,77
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-36 159 836,28	-17 676 107,32
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	88 700 000,00	77 500 000,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	-23 000 000,00	-22 766 627,15
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-103 158 693,89	27 287 279,16
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-9 523 216,68	-38 646 536,12
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	36 685 233,13	75 331 769,20
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	27 162 017,40	36 685 233,13

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

Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

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

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

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2007	10 939 656,00	0,00	0,00	377 696 720,04	5 576 255,17	-3 822,19	7 195 257,85	148 104 239,39	549 508 306,25
Korekty błędów podstawowych	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	377 696 720,04	5 576 255,17	-3 822,19	7 195 257,85	148 104 239,39	549 508 306,25
Dopłata do kapitału	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych		-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 aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	7 471 818,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 471 818,19
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	-82 439,01	0,00	0,00	-82 439,01
Zysk/ strata z przejęcia spółek	0,00	0,00	0,00	71 992,35	155 332,02	0,00	200 061,50	0,00	427 385,87
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	-316 176 982,38	0,00	-316 176 982,37
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-51 512,28	0,00	-51 512,28
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	167 414,63	0,00	0,00	-577 725,32	0,00	-410 310,69
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	10 939 656,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	377 936 127,03	5 731 587,19	-86 261,20	-309 410 900,63	148 104 239,39	238 209 639,65
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	82 828 228,02	82 828 228,02
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	10 939 656,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	377 936 127,03	5 731 587,19	-86 261,20	-309 410 900,63	230 932 467,41	321 037 867,67
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	155 973 664,83	0,00	0,00	-7 869 425,14	-148 104 239,39	0,30
Stan na 31 grudnia 2008	10 939 656,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	533 909 791,86	5 731 587,19	-86 261,20	-317 280 325,78	82 828 228,02	321 037 867,97

C. DODATKOWE INFORMACJE

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

W niniejszym Sprawozdaniu Finansowym Grupy nie zostały ujęte inne niż wcześniej opisane (dotyczące zmiany polityki rachunkowości w zakresie rozpoznawania przychodów) istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

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

W Sprawozdaniu Finansowym Grupy sporządzonym za rok 2009 zostały ujęte wszystkie zdarzenia, które wystąpiły do dnia sporządzenia Sprawozdania czyli do dnia 16 marca 2010r. i miały wpływ na Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009r.

ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W 2009 roku Grupa dokonała zmiany zasad rachunkowości, które zostały opisane w części „Zmiany MSSF”.

WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność (waluta funkcjonalna). Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji jednostki dominującej jest polski złoty (PLN).

Walutą sprawozdawczą sprawozdania finansowego Grupy jest polski złoty (PLN).

Walutą funkcjonalną niektórych spółek Grupy jest inna waluta niż polski złoty. Sprawozdania finansowe tych spółek, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego po przeliczeniu na PLN zgodnie z zasadami MSR 21.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Nota 1. Wartości niematerialne

Kluczową pozycję innych wartości niematerialnych stanowi zintegrowany system SAP.

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31-12-2009	31-12-2008
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy z konsolidacji	0,00	3 047 895,06
c) inne wartości niematerialne	6 806 122,55	8 187 301,94
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	6 806 122,55	11 235 197,00

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH 2009				
Nazwa grupy składników majątku		Wartość firmy	Inne wartości niematerialne	Inne wartości niematerialne razem
Wartość	Stan na początek roku obrotowego	0,00	15 159 789,08	15 159 789,08
	Połączenia	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	0,00	15 159 789,08	15 159 789,08
	Przychody	0,00	5 760,61	5 760,61
	Przemieszczenia	0,00	0,00	0,00
	Rozchody	0,00	4 165,82	4 165,82
	Stan na koniec roku obrotowego	0,00	15 161 383,87	15 161 383,87
Umorzenie	Stan na początek roku obrotowego	0,00	6 972 660,62	6 972 661,62
	Połączenia	0,00		
	Razem po połączeniu	0,00	6 972 660,62	6 972 661,62
	Amortyzacja za rok	0,00	1 386 766,52	1 386 766,52
	Zwiększenie	0,00		
	Zmniejszenie	0,00	4 165,82	4 165,82
	Stan na koniec roku obrotowego	0,00	8 355 261,32	8 355 262,32
Stan na początek roku obrotowego (netto)		0,00	8 187 128,46	8 187 127,46
Stan na koniec roku obrotowego (netto)		0,00	6 806 122,55	6 806 121,55

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności. Okres i metoda amortyzacji są weryfikowane na koniec każdego roku obrotowego. Na dzień 31 grudnia 2009 roku i 31 grudnia 2008 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa winna byłaby utworzyć odpisy aktualizujące wartości niematerialne.

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

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

WARTOŚCI NIEMATERIALNE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31-12-2009	31-12-2008
a) własne	2 019 534,26	5 593 101,69
b) używane na podstawie umowy leasingu	4 786 588,29	5 642 095,31
WARTOŚCI NIEMATERIALNE BILANSOWE RAZEM	6 806 122,55	11 235 197,00

W związku z rozwojem Grupy Zarząd w 2003 roku podjął decyzję o zmianie oprogramowania, które miało zostać wdrożone w Grupie. W 2003 roku spółka dominująca rozpoczęła wdrożenie zintegrowanego systemu SAP. Wdrożenie następowało etapami i rozliczane było w kolejnych latach. Po wdrożeniu systemu w spółce dominującej, projektem zostały objęte pozostałe spółki z Grupy, które prowadzą działalność zblizoną do działalności spółki dominującej. W związku z tym projektem niezbędne było poniesienie nakładów na sprzęt, licencje, oprogramowanie i wdrożenie systemu. Część środków na sfinansowanie tego projektu Grupa pozyskała od firmy ECS International Polska Sp. z o.o. na podstawie umowy leasingu Nr 27/2003 podpisanej w dniu 20 października 2003 roku.

Nota 2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych

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

WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	31-12-2009	31-12-2008
a) wartość firmy-jednostki zależne	12 389 648,22	12 390 453,72
b) wartość firmy-jednostki współzależne	0,00	0,00
c) wartość firmy-jednostki stowarzyszone	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne, razem	12 389 648,22	12 390 453,72

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

Nota 3. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31-12-2009	31-12-2008
a) środki trwałe, w tym:	278 832 643,75	291 544 192,19
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	45 416 381,21	45 639 953,09
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	209 377 926,24	215 004 322,00
- urządzenia techniczne i maszyny	14 688 034,15	17 981 617,30
- środki transportu	7 540 862,40	10 050 216,87
- inne środki trwałe	1 809 439,75	2 868 082,93
b) środki trwałe w budowie	80 822 175,37	63 135 729,69
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	359 654 819,12	354 679 921,88

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.

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	31-12-2009	31-12-2008
a) własne	280 323 837,51	275 827 020,58
b) używane na podstawie umowy leasingu	79 330 981,61	78 852 901,31
RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE BILANSOWE RAZEM	359 654 819,12	354 679 921,89

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Nazwa grupy składników majątku trwałego		Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe razem	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
wartość	Stan na początek roku obrotowego	47 000 067,81	248 169 262,43	44 675 186,06	30 656 082,15	13 999 647,90	384 500 246,35	66 149 855,35	0,00	450 650 101,70
	Połączenie-aktualizacje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	47 000 067,81	248 169 262,43	44 675 186,06	30 656 082,15	13 999 647,90	384 500 246,35	66 149 855,35	0,00	450 650 101,70
	Włączenie do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Przychody	0,00	9 530,00	2 482 603,41	657 996,11	60 847,11	3 210 976,63	19 800 275,25	0,00	23 011 251,88
	Przemieszczenia	0,00	3 074 308,85	630 495,29	0,00	0,00	3 704 804,14	513 652,00	0,00	4 218 456,14
	Rozchody	119 000,00	4 919 019,27	3 337 510,27	4 812 561,19	88 856,23	13 276 946,96	2 627 481,57	0,00	15 904 428,53
	Stan na koniec roku obrotowego	46 881 067,81	246 334 082,01	44 450 774,49	26 501 517,07	13 971 638,78	378 139 080,16	83 836 301,03	0,00	461 975 381,19
umorzenie	Stan na początek roku obrotowego	1 360 114,72	33 164 940,43	26 693 568,76	20 605 865,28	11 131 564,96	92 956 054,15	464 273,20	0,00	93 420 327,35
	Połączenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	1 360 114,72	33 164 940,43	26 693 568,76	20 605 865,28	11 131 564,96	92 956 054,15	464 273,20	0,00	93 420 327,35
	Włączenie do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Amortyzacja za rok	104 571,88	4 706 348,12	4 319 891,44	2 393 218,53	1 123 459,80	12 647 489,77	0,00	0,00	12 647 489,77
	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Zmniejszenia/zwiększenia/ przemieszczenia	0,00	915 132,78	1 250 719,86	4 038 429,14	92 825,73	6 297 107,51	0,00	0,00	6 297 107,51
Stan na koniec okresu obrotowego	1 464 686,60	36 956 155,77	29 762 740,34	18 960 654,67	12 162 199,03	99 306 436,41	464 273,20	0,00	99 770 709,61	
Opisy aktualizujące	Stan na początek roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 549 852,46	0,00	2 549 852,46
	Stan na koniec roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 549 852,46	0,00	2 549 852,46
Stan na początek roku obrotowego (netto)		45 639 953,09	215 004 322,00	17 981 617,30	10 050 216,87	2 868 082,94	291 544 192,20	63 135 729,69	0,00	354 679 921,89
Stan na koniec roku obrotowego (netto)		45 416 381,21	209 377 926,24	14 688 034,15	7 540 862,40	11 103 555,84	278 832 643,75	80 822 175,37	0,00	359 654 819,12

J.W. Construction Holding S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

W dniu 29 grudnia 2004 roku Spółka dominująca podpisała umowę leasingu nieruchomości (Nr OWA/2004/615/N) z Bankowym Funduszem Leasingowym, umowa dotyczy biurowca przy ul. Radzymińskiej 326 w Ząbkach. Wartość netto przedmiotu leasingu wynosi 20 000 000,00 (w tym: grunt 1 328 613,00 zł oraz infrastruktura 18 671 387,00 zł).

Grupa korzysta również z usług firm leasingowych przy zakupie sprzętu budowlanego, samochodów ciężarowych i osobowych niezbędnych do prowadzenia działalności. Grupa w latach 2009-2008 korzystała z usług, m.in. BEL Leasing Sp. z o.o., Europejskiego Funduszu Leasingowego, Bankowego Funduszu Leasingowego oraz ECS International Polska Sp. z o.o.

Leasing zwrotny

W dniu 30 listopada 2004 roku Spółka dominująca zawarła umowę finansowego leasingu zwrotnego, której przedmiotem jest nieruchomość zabudowana położona w Tarnowie Podgórnym. Łączna wartość netto przedmiotu leasingu wyniosła 25 941 833,10 zł, zaś przychód ze sprzedaży został ustalony w wysokości 30 545 000 zł. Nieruchomość ta stanowi działkę gruntu, na której wybudowany został budynek hotelowy z zapleczem gastronomicznym oraz techniczną infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną. Zgodnie z MSR 17 „Leasing” Spółka dokonuje rozliczenia w czasie nadwyżki przychodów ze sprzedaży przedmiotu leasingu nad jego wartością bilansową przez okres trwania umowy leasingu.

W dniu 31 sierpnia 2001 roku spółka „Hotele 500” Sp. z o.o., zawarła umowę finansowego leasingu zwrotnego, której przedmiotem jest nieruchomość położona w Zegrzu Południowym. W momencie zawarcia transakcji sprzedaży wartość godziwa przedmiotu leasingu (19 860 048,69 zł) przewyższała przychody z jego sprzedaży (18 444 200,52 zł), w wyniku czego Spółka dokonała zgodnie z MSR 17 „Leasing” niezwłocznego ujęcia straty na sprzedaży w wyniku finansowym danego roku obrotowego.

Nota 4. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	31-12-2009	31-12-2008
a) nieruchomości inwestycyjne	12 401 059,31	12 352 400,98
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	12 401 059,31	12 352 400,98

Nota 5. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2009	31-12-2008
a) udziały lub akcje	4 605 996,60	4 975 851,98
b) udzielone pożyczki	387 983,40	40 134 994,61
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	4 993 980,00	45 110 846,59

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2009	31-12-2008
a) w jednostkach zależnych	4 446 019,91	45 080 216,59
- udziały lub akcje	4 362 171,98	4 945 221,98
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	83 847,93	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	40 134 994,61
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	547 960,09	30 630,00
- udziały lub akcje	243 824,62	30 630,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	304 135,47	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	4 993 980,00	45 110 846,59

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Korekty aktualizacyjne 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.	Polonia SSA	Warszawa	działalność sportowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	30.03.2006	15 440,00	15 440,00	0,00	100,00%
11.	TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	Ząbki	budownictwo społeczne	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	30.09.2006	1 000,00	0,00	1 000,00	2,00%
12.	Construction Invest Sp. z o.o.	Ząbki	zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości	jednostka zależna	metoda pełna	25.01.2006	50 000,00	0,00	50 000,00	100,00%
13.	J.W. Construction S.A.	Ząbki	działalność Budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	26.09.2007	11 526 617,00	0,00	11 526 617,00	99,99%
14.	J.W. Construction 1 Sp.z o.o.	Londyn	działalność usługowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	31.07.2007	5 618,00	0,00	5 618,00	100,00%
15.	J.W. Bułgaria Sp. z o.o.	Sofia	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	08.10.2007	9 854,98	0,00	9 854,98	100,00%
16.	Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	Szczecin	działalność transportowa	jednostka zależna	metoda pełna	12.11.2007	19 118 737,41	0,00	19 118 737,41	100,00%
17.	Yakor House Sp.z o.o.	Soczi	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	07.12.2007	9 810 000,00	0,00	9 810 000,00	70,00%
18.	JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.	Ząbki	produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa	jednostka zależna	metoda pełna	19.02.2008	15 494 950,00	0,00	15 494 950,00	99,99%
19.	JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	Ząbki	budowa dróg	jednostka zależna	metoda pełna	07.02.2008	649 950,00	0,00	649 950,00	99,95%
20.	Trinity Self Comapnies (nasąpiła zmiana nazwy obecnie SASPOL INFRASTRUKTURE Sp. z o.o.)	Warszawa	udział w przetargach publicznych jako lider konsorcjum	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	06.10.2009	4 644,62	0,00	4 644,62	25,00%

J.W. Construction Holding S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

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

J.W. Construction Holding S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Nota 6. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31-12-2009	31-12-2008
a) należności z tytułu kaucji	0,00	0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasingi)	13 804 005,13	13 518 100,22
b) pozostałe należności	0,00	0,00
Wartość należności, razem	13 804 005,13	13 518 100,22

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

Nota 7. Zapasy i kontrakty budowlane

ZAPASY	31-12-2009	31-12-2008
a) materiały	5 151 425,88	6 608 049,28
b) półprodukty i produkty w toku	2 524 109,81	10 455 871,15
c) produkty gotowe	3 816 622,58	1 523 507,89
d) towary	26 750 150,56	23 879 438,18
e) zaliczki na dostawy	193 746,22	399 038,15
Wartość zapasów, razem	38 436 055,05	42 865 904,64

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

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-12-2009	31-12-2008
KONTRAKTY BUDOWLANE (aktywa obrotowe)		
a) półprodukty i produkty w toku	575 936 919,83	956 491 918,65
b) produkty gotowe	333 017 193,60	139 643 699,26
c) zaliczki na dostawy	5 069 693,39	11 922 118,97
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 146 339,36	39 705 375,35
Wartość kontraktów budowlanych razem	916 170 146,18	1 147 763 112,23
KONTRAKTY BUDOWLANE (zobowiązania krótkoterminowe)		
a) rozliczenia międzyokresowe	346 450 585,73	612 575 750,29
Wartość kontraktów budowlanych razem	346 450 585,73	612 575 750,29

Spółka w związku z prowadzoną działalnością zaciąga kredyty, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2009 roku Spółka ustanowiła zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych o wartości 716,5 mln pln i prezentowanych w środkach trwałych o wartości 211,3 mln pln. Dodatkowo spółka ustanowiła zabezpieczenie na nieruchomościach obcych o wartości 10,0 mln pln. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę przyznanego kredytu (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółki. Na dzień 31 grudnia 2009 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 390 mln pln.

Rozliczenia międzyokresowe	31-12-2009	31-12-2008
- zaliczki na lokale	339 732 995,63	550 728 834,67
- rezerwa na roboty	2 733 481,36	56 244 289,22
- inne	3 984 108,74	5 602 626,40
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	346 450 585,73	612 575 750,29

Nota 8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Odpisy aktualizujące wartość należności zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Grupy 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	31-12-2009	31-12-2008
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	0,00	3 516 829,90
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	39 832 649,21	31 549 404,46
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	14 732 929,31	41 684 261,32
d) inne	2 766 134,53	747 319,95
Wartość należności, razem	57 331 713,05	77 497 815,63

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Nota 9. Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2009	31-12-2008
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	43 637 420,05	2 731 543,80
c) inne inwestycje	107 604,18	0,00
Wartość krótkoterminowych aktywów finansowych, razem	43 745 024,23	2 731 543,80

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2009	31-12-2008
a) w jednostkach zależnych	35 640 469,63	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	35 640 469,63	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	8 104 554,60	2 731 543,80
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	107 604,18	0,00
- udzielone pożyczki	7 996 950,42	2 731 543,80
c) inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Wartość krótkoterminowych aktywów finansowych, razem	43 745 024,23	2 731 543,80

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31-12-2009	31-12-2008
a) środki pieniężne w kasie i banku	23 683 191,22	22 611 805,11
b) inne środki pieniężne	2 249 980,57	14 025 942,41
c) inne aktywa pieniężne	1 228 845,61	47 485,60
Wartość środków pieniężnych, razem	27 162 017,40	36 685 233,13

Nota 11. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31-12-2009	31-12-2008
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14 465 484,62	14 063 425,59
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	14 465 484,62	14 063 425,59

W pozycji pozostałe rozliczenia międzyokresowe Grupa wykazuje 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 Grupę i podlegają aktywowaniu do momentu przekazania lokalu nabywcy.

Rozliczenia międzyokresowe	31-12-2009	31-12-2008
- ubezpieczenia majątkowe	230 507,83	415 381,00
- odsetki	542 107,33	1 628 819,21
- koszty prowizji	9 884 791,87	8 837 445,86
- pozostałe	3 808 077,59	3 181 779,52
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	14 465 484,62	14 063 425,59

Nota 12. 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.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

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

Podmiot	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	15 413 713,00	28,18%	15 413 713,00	28,18%
EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu	24 448 300,00	44,70%	24 448 300,00	44,70%
Spółka	625 000,00	1,14%	625 000,00	1,14%
Inni	14 211 267,00	25,98%	14 211 267,00	25,98%

Informacje o akcjonariuszach spółki na dzień sporządzenia sprawozdania

Podmiot	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	15 413 713,00	28,18%	15 413 713,00	28,18%
EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu	20 568 300,00	37,60%	20 568 300,00	37,60%
Spółka	625 000,00	1,14%	625 000,00	1,14%
Inni	18 091 267,00	33,07%	18 091 267,00	33,07%

W związku z podjętą w dniu 19 czerwca 2008 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie uchwałą nr 26 upoważniającą Zarząd do przeprowadzenia skupu akcji własnych w celu ich umorzenia, Spółka zawarła w dniu 9 lipca 2008 r. umowę z przedsiębiorstwem inwestycyjnym w rozumieniu art. 6 ust. 3 lit. B) Rozporządzenia Komisji (WE) nr 2273/2003 z dnia 22 grudnia 2003 r. Za pośrednictwem przedmiotowego przedsiębiorstwa Spółka prowadziła skup akcji własnych w celu ich umorzenia na zasadach określonych w Rozporządzeniu i Uchwale nr 26 ZWZ. Na dzień 31 grudnia 2009 r. Spółka zakończyła skup akcji. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółki Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy nie podjęło uchwały o umorzeniu skupionych akcji własnych i obniżeniu wartości kapitału akcyjnego.

Nota 13. Pozostałe kapitały

POZOSTAŁE KAPITAŁY	31-12-2009	31-12-2008
a) kapitał zapasowy	648 628 900,79	533 909 791,85
b) pozostałe kapitały rezerwowe	5 731 587,19	5 731 587,19
c) różnice z przeliczenia	-63 389,21	-86 261,20
Wartość pozostałych kapitałów, razem	654 297 098,77	539 555 117,84

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

Nota 14. Kredyty i pożyczki

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

KREDYTY I POŻYCZKI	31-12-2009	31-12-2008
a) kredyty	385 793 436,98	437 215 401,29
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>113 407 529,12</i>	<i>168 305 639,77</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>272 385 907,86</i>	<i>268 909 761,52</i>
b) pożyczki	4 303 386,66	268 959,53
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>4 303 386,66</i>	<i>268 959,53</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	390 096 823,64	437 484 360,82
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	113 407 529,12	168 305 639,77
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	276 689 294,52	269 178 721,05

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2009	31-12-2008
Do 1 roku	272 385 907,86	268 909 761,52
Powyżej 1 roku do 2 lat	8 866 376,00	64 180 438,04
Powyżej 2 lat do 5 lat	1 701 491,05	516 000,00
Powyżej 5 lat	102 839 662,07	103 609 201,73
Razem kredyty, w tym:	385 793 436,98	437 215 401,29
- długoterminowe	113 407 529,12	168 305 639,77
- krótkoterminowe	272 385 907,86	268 909 761,52

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2009	31-12-2008
Do 1 roku	4 303 386,66	268 959,53
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:	4 303 386,66	268 959,53
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	4 303 386,66	268 959,53

Nota 15. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Poniższe pozycje stanowią główne pozycje rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowanego w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi.

W prezentowanym okresie nie dokonano kompensaty aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego, gdyż różnice przejściowe powstałe z różnych tytułów i odwracane w różnych okresach nie podlegają kompensacie.

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROCZONY	31-12-2009		
	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Wartość netto
Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	2 579 310,13	-2 579 310,13
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Zapasy i kontrakty budowlane	6 358 438,24	2 795 488,19	3 562 950,05
Kredyty i pożyczki	401 117,08	0,00	401 117,08
Rezerwy	5 876 629,28	0,00	5 876 629,28
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	176 262,24	0,00	176 262,24
Pozostałe zobowiązania finansowe	0,00	1 292 019,84	-1 292 019,84
Pozostałe	2 790 723,31	0,00	2 790 723,31
Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	15 603 170,15	6 666 818,16	8 936 351,99

Nota 16. Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ EMERYTALNYCH	31-12-2009	31-12-2008
Stan na początek okresu	436 924,50	373 000,00
Zwiększenia	0,00	63 924,50
Rozwiązanie	63 727,22	0,00
Stan na koniec okresu	373 197,28	436 924,50

Nota 17. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31-12-2009	31-12-2008
a) część krótkoterminowa, w tym:	27 127 164,50	26 366 319,53
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	24 959 799,77	23 335 331,42
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	10 387 811,00	11 451 543,12
- inne	14 571 988,77	11 883 788,30
- pozostałe rezerwy, w tym:	2 167 364,73	3 030 988,11
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	1 000 000,00	1 008 835,54
- rezerwa na odprawy (Porta Transport)	0,00	1 027 787,84
- rezerwa pozostałe	1 167 364,73	994 364,73
a) część długoterminowa, w tym:	12 773 133,76	13 368 786,83
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	12 773 133,76	13 368 786,83
- partycypacje w kosztach budowy -TBS Marki	4 652 086,02	4 735 473,30
- przychody przyszłych okresów-umorzenie kredytów -TBS Marki	6 356 500,42	6 408 449,53
- rozliczenie w czasie nadwyżki przychodów ze sprzedaży nad wartością bilansową/leasing zwrotny	1 764 547,32	2 224 864,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	39 900 298,26	39 735 106,36

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Nota 18. Inne zobowiązania długoterminowe

Pozycję innych zobowiązań finansowych stanowiły w latach 2008-2009, m.in. zobowiązania z tytułu zawartych umów leasingu. Szczegółowy opis przedmiotu leasingu zaprezentowany został w punkcie „Leasing” w nocie „Wartości niematerialne” oraz w nocie „Rzeczowe aktywa trwałe”. Na inne zobowiązania finansowe składały się, m.in. zobowiązania wobec podwykonawców z tytułu otrzymanych kaucji.

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31-12-2009	31-12-2008
a) zobowiązania z tytułu leasingów	53 061 317,61	64 698 174,41
b) zobowiązania z tytułu kaucji	13 601 695,20	13 444 213,47
c) inne zobowiązania długoterminowe	3 822 972,71	4 705 069,01
Wartość innych zobowiązań, razem	70 485 985,52	82 847 456,89

Nota 19. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2009	31-12-2008
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	75 586 471,47	114 868 951,15
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	1 577 506,72	1 186 439,07
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	19 240 042,11	14 919 347,85
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 791 292,41	3 638 025,38
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	52 934,71
f) inne	11 955 222,72	5 905 912,09
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	111 150 535,42	140 571 610,24

INNE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2009	31-12-2008
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	71 000 000,00
b) zobowiązania wekslowe	129 440 719,18	56 660 530,21
c) inne zobowiązania finansowe	12 190 931,32	16 476 920,82
Wartość innych zobowiązań, razem	141 631 650,50	144 137 451,03

*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. 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 niższych niż 3 000 000 zł każda. Obligacje nie są przeznaczone do emisji w ramach oferty publicznej. Na dzień 31 grudnia 2009 roku program został zakończony.

Nota 20. Zarządzanie ryzykiem

Opis dotyczący zarządzania ryzykiem został zamieszczony w Sprawozdaniu zarządu z działalności Grupy w roku obrotowym 2009.

Nota 21. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	za okres 01-01-2009 do 31-12-2009	za okres 01-01-2008 do 31-12-2008
Zyski		
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych	100 396 876,34	82 828 228,22
Liczba akcji		
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*	54 698 280,00	54 698 280,00
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję	54 698 280,00	54 698 280,00
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)	1,84	1,51
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)	1,84	1,51

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

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Nota 22. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
a) podatek dochodowy bieżący	19 569 144,00	10 434 203,08
b) podatek dochodowy odroczony	-750 948,64	15 527 240,50
Podatek dochodowy razem	18 818 195,36	25 961 443,58

Nota 23 . Sprawozdawczość segmentowa
Segmenty branżowe

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

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

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

Dane finansowe dotyczące poszczególnych segmentów działalności obejmują jednostkowe sprawozdania finansowe spółek Grupy bez dokonanych wyłączeń sald rozliczeń i transakcji, przy czym wyłączenia przychodów, kosztów oraz wzajemnych rozrachunków zostały zaprezentowane w kolumnie „Eliminacje”. Wyjątkiem jest działalność deweloperska w ramach, której dokonano konsolidacji sprawozdań jednostkowych spółek prowadzących ten rodzaj działalność. W 2009 roku segment ten tworzyły następujące podmioty: JW. Construction Holding SA, Project 55 Sp. z o.o., Lokum Sp. z o.o. oraz Interlokum Sp. z o.o., Construction Invest. Podstawowy rodzaj towarów oraz usług w ramach każdego segmentu branżowego:

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

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

2009	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska	Budownictwo społeczne	Budownictwo	Działalność transportowa, pozostałe	Eliminacje	Razem
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	664 577 326,97	15 510 927,67	11 540 458,36	278 675 307,56	10 261 781,28	-267 282 121,81	713 283 680,03
Przychody netto ze sprzedaży produktów	660 292 350,20	15 499 936,35	11 540 458,36	274 427 719,68	10 259 960,43	-264 577 471,70	707 442 953,32
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	4 284 976,77	10 991,32	0,00	4 247 587,88	1 820,85	-2 704 650,11	5 840 726,71
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	480 835 018,03	15 186 953,26	6 449 506,10	255 919 724,37	9 954 385,35	-240 367 800,27	527 977 786,84
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	475 801 331,00	15 179 271,28	6 449 506,10	254 551 034,25	9 952 778,04	-237 663 150,16	524 270 770,51
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	5 033 687,03	7 681,98	0,00	1 368 690,12	1 607,31	-2 704 650,11	3 707 016,33
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	183 742 308,94	323 974,41	5 090 952,26	22 755 583,19	307 395,93	-26 914 321,54	185 305 893,19
Koszty sprzedaży	20 743 473,70	0,00	0,00	8 917,47	200,00	0,00	20 752 591,17
Koszty ogólnego zarządu	13 914 966,31	435 870,42	968 481,20	7 474 227,75	3 164 277,98	-273 340,00	25 684 483,66
Zysk (strata) ze sprzedaży	149 083 868,93	-111 896,01	4 122 471,06	15 272 437,97	-2 857 082,05	-26 640 981,54	138 868 818,36
Pozostałe przychody operacyjne	3 700 634,57	481 331,61	1 447 377,27	1 349 106,91	5 004 399,68	-1 146 583,44	10 836 266,60
Pozostałe koszty operacyjne	1 620 477,02	682 793,04	1 199 157,05	1 681 690,33	3 533 205,21	-1 744 305,19	6 973 017,46
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	151 164 026,48	-313 357,44	4 370 691,28	14 939 854,55	-1 385 887,58	-26 043 259,79	142 732 067,50
Przychody finansowe	5 622 365,34	638 688,02	1 789 006,35	197 672,19	221 451,61	0,00	8 469 183,51
Koszty finansowe	22 904 852,31	2 520 497,38	4 503 505,14	1 159 456,51	300 146,23	597 721,75	31 986 179,32
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	133 881 539,51	-2 195 166,80	1 656 192,49	13 978 070,23	-1 464 582,20	-26 640 981,54	119 215 071,70
Zysk (strata) brutto	133 881 539,51	-2 195 166,80	1 656 192,49	13 978 070,23	-1 464 582,20	-26 640 981,54	119 215 071,70
Podatek dochodowy	15 943 894,00	0,00	0,00	3 557 963,00	0,00		19 501 857,00
Podatek odroczony	1 052 795,33	561 406,78	67 287,00	-266 790,26	-36 574,00	-2 061 786,49	-683 661,64
Zysk (strata) netto	116 884 850,18	-2 756 573,58	1 588 905,49	10 686 897,49	-1 428 008,20	-24 579 195,04	100 396 876,34

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

2008	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska	Budownictwo społeczne	Budownictwo	Działalność transportowa, pozostałe	Eliminacje	Razem
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	681 875 573,21	21 127 850,91	10 798 557,75	417 323 464,38	18 631 097,16	-390 817 087,27	758 939 456,14
Przychody netto ze sprzedaży produktów	669 938 859,76	21 031 433,79	10 798 557,75	411 458 997,07	18 612 902,07	-388 716 548,40	743 124 202,04
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	11 936 713,45	96 417,12	0,00	5 864 467,31	18 195,09	-2 100 538,87	15 815 254,10
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	496 265 341,48	17 362 510,85	6 533 189,27	397 492 723,10	16 917 550,59	-368 756 856,92	565 814 458,37
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	483 137 998,81	17 283 360,03	6 533 189,27	390 011 477,60	16 900 933,67	-366 662 660,26	547 204 299,12
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	13 127 342,67	79 150,82	0,00	7 481 245,50	16 616,92	-2 094 196,66	18 610 159,25
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	185 610 231,74	3 765 340,06	4 265 368,48	19 830 741,28	1 713 546,57	-22 060 230,35	193 124 997,77
Koszty sprzedaży	24 807 535,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24 807 535,02
Koszty ogólnego zarządu	19 192 861,11	503 119,35	907 514,30	6 002 516,78	3 155 713,14	-262 895,00	29 498 829,68
Zysk (strata) ze sprzedaży	141 609 835,61	3 262 220,71	3 357 854,18	13 828 224,50	-1 442 166,57	-21 797 335,36	138 818 633,07
Pozostałe przychody operacyjne	3 895 858,01	496 079,76	1 529 924,03	2 794 056,91	919 003,64	-1 127 045,34	8 507 877,01
Pozostałe koszty operacyjne	21 621 117,35	108 285,53	1 449 082,62	375 649,42	2 280 641,87	-1 631 364,69	24 203 412,10
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	123 884 576,27	3 650 014,94	3 438 695,59	16 246 631,99	-2 803 804,80	-21 293 016,01	123 123 097,98
Przychody finansowe	15 002 231,59	847 499,00	1 510 245,10	129 350,54	371 049,39	-2 498 797,30	15 361 578,32
Koszty finansowe	22 856 822,37	4 316 193,12	4 396 595,90	608 401,63	130 576,83	-2 613 586,34	29 695 003,51
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	116 029 985,49	181 320,82	552 344,79	15 767 580,90	-2 563 332,24	-21 178 226,97	108 789 672,79
Zysk (strata) brutto	116 029 985,49	181 320,82	552 344,79	15 767 580,90	-2 563 332,24	-21 178 226,97	108 789 672,79
Podatek dochodowy	26 766 385,82	0,00	205 798,00	3 013 123,07	0,00	-4 023 862,31	25 961 444,58
Podatek odroczoney	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) netto	89 263 599,67	181 320,82	346 546,79	12 754 457,83	-2 563 332,24	-17 154 364,65	82 828 228,22

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nota 24. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
Przychody ze sprzedaży produktów	649 526 973,99	670 003 157,89
Przychody ze sprzedaży usług	57 915 979,33	73 121 044,15
Przychody ze sprzedaży towarów	5 840 726,71	15 815 254,10
Wartość przychodów, razem	713 283 680,03	758 939 456,14

	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
Przychody ze sprzedaży, z czego:	713 283 680,03	758 939 456,14
-ze sprzedaży produktów-lokali	648 298 761,39	668 994 871,20
-ze sprzedaży produktów-pozostałe	1 228 212,60	1 008 286,70
-ze sprzedaży usług	57 915 979,33	73 121 044,15
-ze sprzedaży towarów	5 840 726,71	15 815 254,10

	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	707 442 953,32	743 124 202,04
-działalność deweloperska	664 766 839,99	677 320 164,18
-działalność hotelarska	15 499 936,35	21 031 433,79
-budownictwo społeczne	10 586 369,24	10 798 557,75
-usługi transportowe	5 273 638,68	13 612 699,30
-budownictwo	11 316 169,06	20 361 347,03

	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali wg segmentów geograficznych	648 298 761,39	668 994 871,20
-Warszawa i okolice	540 800 036,69	594 473 332,75
-Gdynia	37 004 672,02	19 691 590,54
- Łódź	31 508 850,86	27 208 949,65
- Katowice	3 792 112,16	1 086 910,43
- Rosja	35 193 089,66	26 534 087,83

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

Nota 25. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
Koszty ze sprzedaży produktów	473 344 923,34	487 365 484,17
Koszty ze sprzedaży usług	50 925 847,17	59 838 814,95
Koszty ze sprzedaży towarów	3 707 016,33	18 610 159,25
Koszt własny sprzedaży, razem	527 977 786,84	565 814 458,37

J.W. Construction Holding S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
Koszty sprzedaży	20 752 591,17	24 807 535,02
Koszty zarządu	25 684 483,66	29 498 829,68
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	46 437 074,83	54 306 364,70

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
Amortyzacja	14 034 256,29	17 364 790,74
Zużycie materiałów i energii	68 803 314,82	157 047 333,15
Usługi obce	207 370 615,95	336 606 414,02
Podatki i opłaty	8 555 709,47	10 540 911,18
Wynagrodzenia	52 093 133,95	67 585 083,67
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	9 318 292,55	12 845 547,66
Pozostałe koszty rodzajowe	17 975 494,12	26 631 633,37
Koszty wg rodzaju, razem	378 150 817,15	628 621 713,79

Nota 26. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	493 614,70
b) inne przychody operacyjne	10 836 266,60	8 014 262,31
Wartość przychodów operacyjnych, razem	10 836 266,60	8 507 877,01

Nota 27. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	255 032,23	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	364 047,85	13 247 727,15
c) inne koszty operacyjne	6 353 937,38	10 955 684,95
Wartość kosztów operacyjnych, razem	6 973 017,46	24 203 412,10

Nota 28. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki	5 042 442,06	6 351 940,88
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
d) inne	3 426 741,45	9 009 637,44
Wartość przychodów finansowych, razem	8 469 183,51	15 361 578,32

Nota 29. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
a) odsetki	27 896 768,10	27 870 743,62
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
c) inne	4 089 411,22	1 824 260,89
Wartość kosztów finansowych, razem	31 986 179,32	29 695 004,51

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Nota 30. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

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

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

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

J.W. Construction Holding S.A. jako kupujący produkty lub usługi

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/ UMOWY	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
Jednostki powiązane podlegające konsolidacji			
Project 55 Sp. z o.o.	media refaktury	305 441,57	420 606,73
Deweloper Sp. z o.o.	roboty budowlane	0,00	3 199 721,43
Interlokum Sp. z o.o.	media-refaktury	0,00	153 157,02
Lokum Sp. z o.o.	media-refaktury	0,00	107 073,01
J.W.Projekt	prace projektowe	0,00	4 473 372,37
JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	roboty budowlane	0,00	886 442,21
JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.	pozostałe	45 837,69	334 223,00
JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.	materiały ,towary	0,00	124 977,86
J.W.Construction S.A.	roboty budowlane	264 871 272,08	276 026 132,90
J.W.Construction S.A.	naprawy gwarancyjne	916 685,17	3 010 845,59
J.W.Construction S.A.	pozostałe	117 893,36	62 216,12
J.W.Construction S.A.	obsługa projektów inwestycyjnych	1 038 392,72	728 746,00
J.W.Construction S.A.	zakup materiałów, towarów	186 109,60	164 986,25
J.W.Construction S.A.	refaktury	42 690,16	125 174,83

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/ UMOWY	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
Jednostki powiązane wyłączone z konsolidacji			
Business Financial Construction Sp. z o.o.	usługa marketingowo-handlowa	3 085 804,10	2 442 628,82

J.W. Construction Holding S.A. jako świadczący usługi (sprzedający)

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/ UMOWY	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008
Jednostki powiązane podlegające konsolidacji			
Project 55 Sp. z o.o.	refaktury	445,94	124 623,45
Project 55 Sp. z o.o.	pozostałe	90 235,18	723 060,76
Project 55 Sp. z o.o.	sprzedaż udziałów w gruncie	0,00	9 200 000,00
Interlokum Sp. z o.o.	roboty budowlane	0,00	11 982 544,54
Interlokum Sp. z o.o.	sprzedaż udziałów w gruncie	0,00	13 800 000,00
Lokum Sp. z o.o.	roboty budowlane	0,00	2 211 123,83
J.W.Construction S.A.	sprzedaż towarów, materiałów	310 104,23	3 328 347,97
J.W.Construction S.A.	usługi pozostałe	3 602 695,74	3 065 792,78
J.W.Construction S.A.	refaktury	5 631 567,87	8 010 523,90
Construction Invest Sp. z o.o.	pozostałe	208 344,63	11 765,49
JW. Construction International	oddelegowanie kadry	4 525 903,27	3 026 206,00
J.W.Projekt Sp. z o.o	pozostałe	672 505,05	430 204,12
JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	pozostałe	8 914,50	314 417,88
JWCH Produkcja Budowlana Sp .z o.o.	pozostałe	2 609 378,25	1 517 215,35
JWCH Produkcja Budowlana Sp .z o.o.	sprzedaż towarów i materiałów	824,80	1 395 979,42
JWCH Produkcja Budowlana Sp .z o.o.	refaktury	145 656,93	202 569,94
Porta Transport Sp .z o.o. w likwidacji	pozostałe	145 257,98	116 118,02
J.W.Bułgaria sp. z o.o.	pozostałe	1 094 695,78	1 357 327,69
Yakor House Sp. z o.o.	pozostałe	448 841,48	313 130,95

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

Druga strona transakcji	Organ Zarządzający	Przedmiot transakcji	Wartość transakcji	Wpłaty do dnia 31/12/2009	Akt notarialny
Wójcik Robert	Zarząd	sprzedaż mieszkań	397 366,18	397 366,18	19/10/2009
		sprzedaż mieszkań	245 500,80	245 500,80	19/10/2009
Czyż Barbara	Zarząd	sprzedaż mieszkań	285 720,82	285 720,82	11/03/2009
Szafarowska Grażyna	Zarząd	sprzedaż mieszkań	387 401,90	387 401,90	17/06/2009
Malinowska Bożena	Zarząd	sprzedaż mieszkań	315 684,76	315 684,76	30/10/2009
Rajchert Wojciech	Zarząd	sprzedaż mieszkań	263 941,91	266 228,17	-
Kobyliński Roman	RN	sprzedaż mieszkań	280 938,17	280 938,17	14/12/2009

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

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

Poniżej zaprezentowano wynagrodzenie za 2009 rok. Tabele zawierają łączne dane osób wchodzących w skład organów Spółki dominującej z podziałem na wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji w Spółkach Grupy, zatrudnienia w Spółkach Grupy, innych form wynagrodzenia.

JW Construction Holding S.A.	2009r.	2008r.
Zarząd		
Czyż Barbara	78 000,00	78 000,00
Wójcik Robert	0,00	0,00
Szafarowska Grażyna	15 000,00	123 000,00
Rajchert Wojciech	0,00	104 000,00
Panabażys Tomasz	0,00	0,00
Ciszewski Piotr	129 228,26	0,00
Łopuszyńska Irmina	137 739,13	280 000,00
Malinowska Bożena	0,00	83 000,00
Zdrzałka Jerzy	0,00	228 655,90
Rada Nadzorcza		
Kobyliński Roman	24 000,00	24 000,00
Obłękowski Jacek	24 000,00	24 000,00
Oleksy Józef	24 000,00	4 695,65
Pietraszkiewicz Henryk	24 000,00	24 000,00
Rocki Marek	0,00	12 000,00
Ślak Grzegorz	0,00	7 797,09
Wojciechowski Józef	0,00	0,00

Pozostałe Spółki Grupy Kapitałowej	2009r.	2008r.
Zarząd		
Czyż Barbara	190 000,00	180 000,00
Wójcik Robert	240 000,00	237 000,00
Szafarowska Grażyna	297 000,00	199 953,00
Rajchert Wojciech	312 000,00	225 857,00
Panabażys Tomasz	185 469,80	0,00
Ciszewski Piotr	0,00	0,00
Łopuszyńska Irmina	0,00	0,00
Malinowska Bożena	264 000,00	176 000,00
Zdrzałka Jerzy	0,00	0,00
Rada Nadzorcza		
Kobyliński Roman	16 800,00	41 884,00
Obłękowski Jacek	0,00	0,00
Oleksy Józef	144 000,00	24 000,00
Pietraszkiewicz Henryk	0,00	0,00
Rocki Marek	0,00	0,00
Ślak Grzegorz	0,00	0,00
Wojciechowski Józef	0,00	0,00

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

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

Grupa zawodowa	31-12-2009	31-12-2008
Zarząd	6	6
Dyrekcja	56	66
Administracja	333	358
Inni pracownicy	484	822
RAZEM	879	1252

Umowy	31-12-2009	31-12-2008
Umowa o pracę	879	1252
Umowy zlecenie/ o dzieło	119	156
RAZEM	998	1408

Nota 32. Istotne zdarzenia w roku obrotowym

W okresie objętym sprawozdaniem miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

Zmiany w Zarządzie Spółki

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

Panią Irminę Łopuszyńską
Panią Bożenę Malinowską

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

Pana Piotra Ciszewskiego
Pana Tomasza Panabażysa.

Zmiany w Radzie Nadzorczej

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

Walne Zgromadzenia

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

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

W okresie sprawozdawczym Jednostka Dominująca zawarła następującą umowę kredytową :

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

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

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

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

kredytu z kwoty 45 000 000 zł do kwoty 67 000 000,00 zł, oraz przesunięto okres spłaty do dnia 31 grudnia 2010 r.

- w dniu 25 września 2009 r., zawarto Aneks do umowy o kredyt obrotowy odnawialny zawartej z PKO BP S.A. przeznaczony na finansowanie realizacji inwestycji „Lewandów I”, na mocy aneksu zmieniono wysokość kredytu z kwoty 43 000 000 zł do kwoty 29 500 000 zł., oraz przesunięto okres spłaty do dnia 31 grudnia 2010r.
- w dniu 12 listopada 2009r., zawarto Aneks do umowy o kredyt obrotowy odnawialny zawartej z BOŚ S.A. przeznaczony na finansowanie realizacji inwestycji „Górczewska Park”, na mocy aneksu przesunięto okres spłaty do dnia 31.10.2010 r.

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

- w BZ WBK S.A. w wysokości 2,8 mln zł , który był przeznaczony na realizację inwestycji „Hotelu w Świętej Lipce”,
- W Invest Banku S.A. w wysokości 4,5 mln zł, który był przeznaczony na realizację inwestycji „Katowice”,
- w Banku Millennium S.A. wysokości 53,3 mln zł , który był przeznaczony na realizację inwestycji „Osiedle Lazurowa” ,
- w BOS BANK S.A. w wysokości 26 mln zł., który był przeznaczony na realizację inwestycji „Rezydencja Quatro” ..
- w BRE BANK S.A. kredytu obrotowego w wysokości 22,4 mln zł ;
- w Invest Bank S.A. w wysokości 13,0 mln zł, który był przeznaczony na realizację inwestycji „Osada Wiślana” .

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

Poniżej przedstawiono zestawienie prezentujące realizowane inwestycje w roku 2009 r.

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

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

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

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

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Nabycie gruntu

W dniu 23 lutego 2009 r. Spółka nabyła nieruchomość położoną w Warszawie w dzielnicy Białołęka o powierzchni 8504 m².

W dniu 5 czerwca 2009 r. Spółka nabyła nieruchomość położoną w Warszawie w dzielnicy Mokotów o powierzchni 15.763 m².

W dniu 21 grudnia 2009 r. Spółka podpisała umowę przedwstępną sprzedaży na zakup nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich o łącznej powierzchni 4 952 m².

Zawarcie znaczącej umowy na realizację inwestycji

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

Nota 33. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

Zmiany w Zarządzie Spółki

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

Zmiany w Radzie Nadzorczej

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

Podwyższenie kapitału w spółce zależnej

W dniu 25 lutego 2010 r. została podjęta uchwała, w spółce zależnej działającej pod firmą JWCH Budownictwo Drogowe Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ząbkach, o podwyższeniu kapitału zakładowego do kwoty 1.300.000 zł . Kapitał zostanie podwyższony poprzez utworzenie nowych 17.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział i łącznej wartości 850.000 złotych. Całość podwyższonego kapitału zakładowego obejmie J.W. Construction Holding S.A.

Zawarcie znaczącej umowy na realizację inwestycji

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

Umowy kredytowe

W dniu 25.01.2010 r. Spółka zawarła Aneks nr 14 do umowy o kredyt obrotowy z Invest Bankiem S.A. Na mocy aneksu przesunięto termin spłaty na dzień 25.04.2010 roku.

Pozostałe zdarzenia zostały opisane w Sprawozdaniu Zarządu.

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

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

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

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

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

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

Pozycja bilansu skonsolidowanego	31-12-2009		31-12-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 522 963	370 713	1 794 308	430 042
Aktywa trwałe	425 653	103 611	472 701	113 292
Aktywa obrotowe	1 097 310	267 102	1 321 607	316 750
Pasywa razem	1 522 963	370 713	1 794 308	430 042
Kapitał własny	416 207	101 311	321 038	76 943
Zobowiązania długoterminowe	203 707	49 585	280 440	67 213
Zobowiązania krótkoterminowe	903 049	219 816	1 192 830	285 886

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2009 do 31-12-2009		od 01-01-2008 do 31-12-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	713 284	164 327	758 939	214 863
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	527 978	121 636	565 814	160 188
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	185 306	42 691	193 125	54 676
Koszty sprzedaży	20 753	4 781	24 808	7 023
Koszty ogólnego zarządu	25 684	5 917	29 499	8 351
Zysk (strata) ze sprzedaży	138 869	31 993	138 819	39 301
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	142 732	32 883	123 123	34 857
Zysk (strata) brutto	119 215	27 465	108 790	30 799
Podatek dochodowy	18 818	4 335	25 961	7 350
Zysk (strata) netto	100 397	23 130	82 828	23 449

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

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2009 do 31-12-2009		od 01-01-2008 do 31-12-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	548 048	126 260	384 138	108 753
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	407 468	93 873	301 884	85 466
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	140 580	32 387	82 255	23 287
Koszty sprzedaży	19 514	4 496	23 820	6 744
Koszty ogólnego zarządu	13 508	3 112	18 439	5 220
Zysk (strata) ze sprzedaży	107 558	24 779	39 996	11 323
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	108 941	25 098	31 953	9 046
Zysk (strata) brutto	90 069	20 750	23 841	6 750
Podatek dochodowy	12 927	2 978	6 847	1 938
Zysk (strata) netto	77 142	17 772	16 994	4 811

Nota 35. Pozycje pozabilansowe

ZABEZPIECZENIA	31-12-2009
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - kredyty	927 870 992,00
Kwota na zabezpieczenia na nieruchomościach jednostek obcych - kredyty	10 000 000,00
Weksle in blanco	455 683 741,72
Tytuły egzekucyjne	568 794 416,00
pozostałe	1 567 194,84
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000,00
Poręczenia na rzecz JWCH Budownictwo Drogowe Sp. zo.o.	700 000,00
Poręczenia na rzecz JW. Construction S.A.	2 000 000,00
Poręczenia na rzecz ZPM Metalcon Sp. z o.o.	1 600 000,00
Poręczenia na rzecz JWCH Produkcja Budowlana sp. z o.o.	300 000,00

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

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

W powyższej tabeli zaprezentowano wszystkie zabezpieczenia wynikające z zawartych umów kredytowych stanowiących zabezpieczenie spłaty zobowiązań. Z uwagi na fakt, że w ramach poszczególnych umów kredytowych ustanowiono kilka zabezpieczeń nie dokonano podsumowania wartości zabezpieczeń. Na dzień 31 grudnia 2009 roku wystąpiły ubezpieczeniowe gwarancje usunięcia wad i usterek udzielone przez banki oraz instytucje ubezpieczeniowe, których beneficjentem jest Spółka. Ponadto zostały wystawione na rzecz J.W. Construction Holding S.A. weksle in blanco jako zabezpieczenie uprawnień spółki wynikających z udzielonych przez kontrahentów gwarancji, które JWCH S.A. ma prawo wypełnić w każdym czasie na sumę odpowiadającą kosztom usunięcia wad i usterek. Łączna wartość gwarancji wyniosła na dzień 31 grudnia 2009 roku 21,3 mln.

Nota 36. Istotne sprawy sądowe

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

Nota 37. Instrumenty finansowe i rachunkowość zabezpieczeń

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

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

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

Zarząd Spółki

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

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

W bieżącym okresie miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki

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

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

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

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

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

Rada Nadzorcza

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

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

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

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

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

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

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

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

Irmína Łopuszyńska Główny Księgowy	Podpis  CŁÓWY KSIĘGOWY Irmína Łopuszyńska
---------------------------------------	--

Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 16 marca 2010 roku