

**Skonsolidowane
Sprawozdanie Finansowe**

**za okres od 1 stycznia 2010 roku
do 31 grudnia 2010 roku**

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**



J.W. Construction Holding S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 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 31.12.2010 roku jest nieograniczony. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

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

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

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

J.W. Construction Holding S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy jest:

- Lokum Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Interlokum Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Project 55 Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o. – sprzedaż i administrowanie osiedli budownictwa społecznego,
- J.W. Construction International Sp. z o.o. – działalność w zakresie wykonywania robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków, budownictwo ogólne i inżynieria lądowa, realizacja produkcji budowlanej,
- Ośrodek Wypoczynkowy "Ogoniok" Sp. z o.o. (obecnie Yakor 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
- Stadnina Mazowiecka Sp. z o.o. – działalność usługowa.

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

Jednostka dominująca dokonała w latach 2009-2010 wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją następujących jednostek podporządkowanych :

W 2009 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 2010 roku:

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

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

Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

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

J.W. Construction Holding S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 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 osądy poddawane są przez Spółki Grupy Kapitałowej okresowej weryfikacji. Dokonując oszacowań J.W. Construction Holding S.A. przyjmuje następujące założenia dotyczące przyszłości.

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

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

Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2009 roku, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej. Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego, chyba że standard lub interpretacja zakładały wyłącznie prospective zastosowanie.

▪ **Zmiany wynikające ze zmian MSSF**

Następujące nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej obowiązują od 1 stycznia 2010 roku:

- *Zmieniony MSSF 3 Połączenia jednostek gospodarczych* opublikowany w dniu 10 stycznia 2008 roku,
- *Zmieniony MSR 27 Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe* opublikowany w dniu 10 stycznia 2008 roku,
- *Zmieniony MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy* opublikowany w dniu 27 listopada 2008 roku,
- *Zmieniony MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy* opublikowany w dniu 23 lipca 2009 roku,
- *Poprawka do MSR 39 Spełniające kryteria pozycje zabezpieczane Zmiany MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena* opublikowana w dniu 31 lipca 2008 roku,
- *Zmiana do MSSF 2 Płatności w formie akcji* opublikowana w dniu 18 czerwca 2009 roku,
- *Poprawki do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (2007-2009 Annual Improvements)*,
- *Interpretacja KIMSF 12 Umowy na usługi koncesjonowane* wydana w dniu 30 listopada 2006 roku,
- *Interpretacja KIMSF 15 Umowy dotyczące budowy nieruchomości* wydana w dniu 3 lipca 2008 roku,

J.W. Construction Holding S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

- Interpretacja KIMSF 16 *Zabezpieczenie udziałów w aktywach netto jednostki działającej za granicą* wydana w dniu 3 lipca 2008 roku,
- Interpretacja KIMSF 17 *Przekazanie aktywów niegotówkowych właścicielom* wydana w dniu 27 listopada 2008 roku,
- Interpretacja KIMSF 18 *Przekazanie aktywów przez klientów* wydana w dniu 29 stycznia 2009 roku.

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

Główne konsekwencje zastosowania nowych regulacji:

- Zmieniony MSSF 3 *Połączenia jednostek gospodarczych*

Zmieniony MSSF 3 został opublikowany w dniu 10 stycznia 2008 roku. MSSF 3 obowiązuje prospektywnie dla połączeń jednostek gospodarczych z datą nabycia przypadającą nie wcześniej niż 1 lipca 2009 roku. Wprowadzone zmiany zawierają m.in. możliwość wyboru ujęcia udziałów niedających kontroli albo według wartości godziwej, albo według ich udziału w wartości godziwej zidentyfikowanych aktywów netto; w przypadku przejęć kilkietapowych – konieczność przeszacowania dotychczas posiadanych udziałów do wartości godziwej na dzień nabycia kontroli z odniesieniem różnicy do rachunku zysków i strat oraz dodatkowe wytyczne dla zastosowania metody nabycia, w tym traktowanie kosztów transakcji jako koszt okresu, w który został on poniesiony.

Zastosowanie zmienionego standardu nie miało wpływu na sprawozdanie Grupy, a oszacowanie jego wpływu w przyszłości nie jest możliwe.

- Zmieniony MSR 27 *Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe*

Zmieniony MSR 27 został opublikowany w dniu 10 stycznia 2008 roku. Ma on zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub później. Standard wymaga, aby efekty transakcji z udziałowcami posiadającymi udziały niedające kontroli były ujmowane bezpośrednio w kapitale, o ile zachowana jest kontrola nad jednostką przez dotychczasową jednostkę dominującą. Standard uszczegóławia również sposób ujęcia w przypadku utraty kontroli nad jednostką zależną, tzn. wymaga przeszacowania pozostałych udziałów do wartości godziwej i ujęcia różnicy w rachunku zysków i strat.

Zastosowanie zmienionego standardu nie miało wpływu na sprawozdanie Grupy, a oszacowanie jego wpływu w przyszłości nie jest możliwe.

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

Zmieniony MSSF 1 został opublikowany w dniu 27 listopada 2008 roku i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub później. Zmieniony standard nie zawiera istotnych zmian o charakterze merytorycznym, proponuje natomiast nową strukturę standardu i scala w jeden dokument wszystkie zmiany jakie miały miejsce do tej pory.

Zastosowanie zmienionego standardu nie miało wpływu na sprawozdanie Grupy.

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

Zmieniony MSSF 1 został opublikowany w dniu 23 lipca 2009 roku i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 roku lub później. Zmieniony standard wprowadza dwa dodatkowe zwolnienia dla jednostek stosujących Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy.

Zmieniony MSSF 1 nie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiana do MSR 39 *Spełniające kryteria pozycje zabezpieczone* Zmiany MSR 39 *Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena*

Zmiana do MSR 39 została opublikowana w dniu 31 lipca 2008 roku i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub później. Zmiana precyzuje zasady kwalifikacji oraz warunki, jakie musi spełnić pozycja finansowa, aby mogła zostać zakwalifikowana jako pozycja zabezpieczona. Wprowadzone zmiany objaśniają, w jaki sposób obecnie istniejące podstawowe zasady rachunkowości zabezpieczeń powinny być stosowane w sytuacji wyznaczenia jednostronnego ryzyka (tj. zmiany wartości przepływów pieniężnych lub wartości godziwej pozycji zabezpieczanej jedynie poniżej lub powyżej pewnego wyznaczonego pułapu wyznaczonej zmiennej) oraz inflacji stanowiącej część przepływów pieniężnych dla danego instrumentu finansowego – jako pozycji zabezpieczanych.

Zastosowanie zmiany do standardu nie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiana do MSSF 2 *Płatności w formie akcji*

Zmiana do MSSF 2 została opublikowana w dniu 18 czerwca 2009 roku. Ma ona zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 roku lub później. Zmiana do standardu wyjaśnia, w jaki sposób jednostka zależna w grupie powinna prezentować niektóre płatności w formie akcji w swoim sprawozdaniu finansowym. Transakcje w których jednostka otrzymuje towary i usługi za które płaci inny podmiot z grupy,

J.W. Construction Holding S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

powinny zostać wykazane w księgach jednostki otrzymującej towary lub usługi, niezależnie od tego, która jednostka transakcję rozlicza i w jaki sposób następuje zapłata.

Zastosowanie zmiany do standardu nie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*2007-2009 Annual Improvements*)

W dniu 16 kwietnia 2009 roku zostały opublikowane kolejne zmiany do dwunastu standardów wynikające z corocznego przeglądu dokonanego przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w sierpniu 2008 roku, mające na celu usunięcie niespójności i jaśniejsze sformułowanie standardów. Mają one zastosowanie przeważnie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub później (w zależności od standardu). W ramach zmian zmodyfikowano m.in. MSR 17 *Leasing*, wprowadzając konieczność odrębnej oceny charakteru leasingu w stosunku do objętych nim gruntów i budynków. Zmiana nakazuje ponowną ocenę klasyfikacji gruntów w leasingu, przyjmując za podstawę informacje istniejące w momencie rozpoczęcia leasingu. Przy ocenie charakteru leasingu w odniesieniu do gruntów należy uwzględnić fakt ich nieograniczonego ekonomicznego okresu użytkowania. Leasing nowo zaklasyfikowany jako leasing finansowy co do zasady wymaga retrospektywnego ujęcia w sprawozdaniu finansowym.

Grupa zastosowała te zmiany zgodnie z wytycznymi UE – później niż zakładano to w momencie ich opublikowania. Zastosowanie interpretacji nie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Interpretacja KIMSF 12 *Umowy na usługi koncesjonowane*

Interpretacja KIMSF 12 została wydana w dniu 30 listopada 2006 roku i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2008 roku lub później. Interpretacja zawiera wytyczne w zakresie zastosowania istniejących standardów przez podmioty uczestniczące w umowach koncesji na usługi między sektorem publicznym a prywatnym. Interpretacja KIMSF 12 dotyczy umów, w których zlecający kontroluje to, jakie usługi operator dostarczy przy pomocy infrastruktury, komu świadczy te usługi i za jaką cenę.

Grupa zastosowała tę interpretację zgodnie z wytycznymi UE – później niż zakładano to w momencie jej opublikowania. Zastosowanie interpretacji nie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Interpretacja KIMSF 15 *Umowy dotyczące budowy nieruchomości*

Interpretacja KIMSF 15 została wydana w dniu 3 lipca 2008 roku i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2009 roku lub później. Interpretacja dotyczy podmiotów prowadzących działalność deweloperską. Interpretacja ta zawiera wskazówki w jakim momencie i w jaki sposób powinny być ujmowane przychody ze sprzedaży nieruchomości i związane z nimi koszty sprzedaży, w sytuacji, gdy umowa pomiędzy deweloperem i nabywcą zostaje zawarta przed ukończeniem budowy nieruchomości. Zawiera również wytyczne odnośnie sposobu ustalania, czy umowa o budowę nieruchomości podlega wymogom MSR 11 czy MSR 18.

Grupa zastosowała tę interpretację zgodnie z wytycznymi UE – później niż zakładano to w momencie jej opublikowania. Zastosowanie interpretacji nie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Interpretacja KIMSF 16 *Zabezpieczenie udziałów w aktywach netto jednostki działającej za granicą*

Interpretacja KIMSF 16 została wydana w dniu 3 lipca 2008 roku i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 października 2008 roku lub później. Interpretacja dotyczy podmiotów stosujących zabezpieczenie inwestycji w jednostki zagraniczne i dostarcza informacji i wyjaśnień, kiedy i w jaki sposób zabezpieczenia te mogą być dokonywane.

Grupa zastosowała tę interpretację zgodnie z wytycznymi UE – później niż zakładano to w momencie jej opublikowania. Zastosowanie interpretacji nie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Interpretacja KIMSF 17 *Przekazanie aktywów niegotówkowych właścicielom*

Interpretacja KIMSF 17 została wydana w dniu 27 listopada 2008 roku i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 lipca 2009 roku lub później. Interpretacja zawiera wytyczne odnośnie ujmowania transakcji polegających na przekazywaniu udziałowcom aktywów niepieniężnych.

Zastosowanie interpretacji nie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Interpretacja KIMSF 18 *Przekazanie aktywów przez klientów*

Interpretacja KIMSF 18 została wydana w dniu 29 stycznia 2009 roku i ma zastosowanie dla aktywów otrzymanych w okresach rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub później. Interpretacja zawiera wytyczne odnośnie ujmowania aktywów otrzymywanych w celu zapewnienia przekazującym te aktywa dostępu do usług użyteczności publicznej, takich jak elektryczność, gaz i woda.

Zastosowanie interpretacji nie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

▪ **Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę**

Grupa dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych na 31 grudnia 2009 roku i na dzień 1 stycznia 2009 roku.

Korekta ta związana jest ze zmianą prezentacji udziałów partycypacyjnych w TBS Marki Sp. z o.o.

Została ona wprowadzona retrospektywnie, co spowodowało zmianę danych porównywalnych.

J.W. Construction Holding S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

Korekta przedstawia się następująco:

	Przed korektą	Korekta	Po korekcie
KAPITAŁ WŁASNY na dzień 31.12.2009	416 207 350,49	-44 692 030,95	371 515 319,54
Kapitał podstawowy	10 939 656,00		10 939 656,00
Kapitał z aktualizacji wyceny	7 471 818,19		7 471 818,19
Udziały (akcje) własne	-4 429 867,11		-4 429 867,11
Pozostałe kapitały	654 297 098,76	-44 692 030,95	609 605 067,81
Niepodzielony wynik finansowy	-352 468 231,69		-352 468 231,69
Zysk/ strata netto	100 396 876,34		100 396 876,34

Zobowiązania krótkoterminowe na dzień 31.12.2009	903 049 230,68	44 692 030,95	947 741 261,63
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	111 150 535,42		111 150 535,42
Kontrakty budowlane	391 142 616,69		391 142 616,69
Kredyty i pożyczki	276 689 294,52		276 689 294,52
Pochodne instrumenty finansowe	0,00		0,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	27 127 164,50		27 127 164,50
Inne zobowiązania	96 939 619,55	44 692 030,95	141 631 650,50

	Przed korektą	Korekta	Po korekcie
KAPITAŁ WŁASNY na dzień 1.1.2009	276 345 837,06	-44 692 030,95	276 345 837,06
Kapitał podstawowy	10 939 656,00		10 939 656,00
Kapitał z aktualizacji wyceny	7 471 818,19		7 471 818,19
Udziały (akcje) własne	-2 476 626,31		-2 476 626,31
Pozostałe kapitały	539 555 117,83	-44 692 030,95	494 863 086,88
Niepodzielony wynik finansowy	-317 280 325,72		-317 280 325,72
Zysk/ strata netto	82 828 228,02		82 828 228,02

Zobowiązania krótkoterminowe na dzień 1.1.2009	1 192 829 852,15	44 692 030,95	1 237 521 883,09
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	140 571 610,24		140 571 610,24
Kontrakty budowlane	657 267 781,25		657 267 781,25
Kredyty i pożyczki	269 178 721,05		269 178 721,05
Pochodne instrumenty finansowe	0,00		0,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	26 366 319,53		26 366 319,53
Inne zobowiązania	99 445 420,08	44 692 030,95	144 137 451,03

W latach ubiegłych Grupa Kapitałowa prezentowała udziały partycypacyjne w kapitale zapasowym zgodnie z pismem okólnym przesłanym do TBS Marki Sp. z o.o. przez Bank Gospodarstwa Krajowego rekomendującym taką prezentację tych udziałów. W związku z pracami nad zmianą ustawy regulującej działalność Towarzystw Budownictwa Społecznego Grupa Kapitałowa zmieniła prezentację udziałów i wykazywane są one jako rozliczenia międzyokresowe pasywów.

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.

J.W. Construction Holding S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

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

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

Leasing

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

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

J.W. Construction Holding S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

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

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

Zapasy

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

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

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

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Należności krótkoterminowe i długoterminowe

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

Kaucje gwarancyjne

Kaucje gwarancyjne, stanowiące część należności 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.

J.W. Construction Holding S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

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 urlopów poszczególnych pracowników, na dany dzień, oraz ich dzienne wynagrodzenie brutto, powiększone o składki ZUS Pracodawcy,
- rezerwa na odprawy emerytalne,
- rezerwa na odroczony podatek dochodowy.
-

Kontrakty długoterminowe dotyczące usług deweloperskich

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

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

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

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

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

Kontrakty długoterminowe dotyczące usług budowlanych

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

a) Metoda zerowa

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

b) Metoda procentowa

J.W. Construction Holding S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

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 proporcjonalnie do kosztów poniesionych na określony moment jej realizacji. Przychody, koszty i zyski wykazuje się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania realizacji robót.

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

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

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

Kredyty bankowe i pożyczki

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

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

Odroczony podatek dochodowy

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

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

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

Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży i działalność w trakcie zaniechania

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

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

Zobowiązania

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

Ze względu na cechy charakteryzujące zobowiązania można podzielić na:

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

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

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

J.W. Construction Holding S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

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 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

B. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31-12-2010	31-12-2009	01-01-2009
AKTYWA TRWAŁE		570 563 905,88	425 652 804,47	472 700 833,88
Wartości niematerialne	1	5 951 536,39	6 806 122,55	11 235 197,00
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	2	12 389 648,22	12 389 648,22	12 390 453,72
Rzeczowe aktywa trwałe	3	389 520 877,03	359 654 819,12	354 679 921,88
Nieruchomości inwestycyjne	4	124 271 404,71	12 401 059,31	12 352 400,98
Inne aktywa finansowe	5	4 600 378,60	4 993 980,00	45 110 846,59
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	19 000 801,03	15 603 170,14	23 413 913,50
Należności handlowe oraz pozostałe należności	6	14 829 259,90	13 804 005,13	13 518 100,22
Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00	0,00
AKTYWA OBROTOWE		811 615 565,19	1 097 310 440,53	1 321 607 035,02
Zapasy	7	31 935 617,82	38 436 055,05	42 865 904,64
Kontrakty budowlane	7	594 363 748,02	916 170 146,18	1 147 763 112,23
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	59 610 326,41	57 331 713,05	77 497 815,63
Inne aktywa finansowe	9	36 286 820,86	43 745 024,23	2 731 543,80
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	68 073 570,55	27 162 017,40	36 685 233,13
Rozliczenia międzyokresowe	11	21 345 481,53	14 465 484,62	14 063 425,59
Aktywa razem		1 382 179 471,07	1 522 963 245,00	1 794 307 868,90
PASYWA				
KAPITAŁ WŁASNY		462 891 134,22	371 515 319,54	276 345 837,06
Kapitał podstawowy	12	10 814 656,00	10 939 656,00	10 939 656,00
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 471 818,19	7 471 818,19	7 471 818,19
Udziały (akcje) własne		0,00	-4 429 867,11	-2 476 626,31
Pozostałe kapitały	13	410 726 737,47	609 605 067,81	494 863 086,88
Niepodzielony wynik finansowy		-58 133 798,21	-352 468 231,69	-317 280 325,72
Zysk/ strata netto		92 011 720,77	100 396 876,34	82 828 228,02
ZOBOWIĄZANIA		919 288 336,84	1 151 447 925,47	1 517 962 031,85
Zobowiązania długoterminowe		414 416 359,18	203 706 663,84	280 440 148,75
Kredyty i pożyczki	14	146 840 247,63	113 407 529,12	168 305 639,77
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	17 026 492,94	6 666 818,16	15 481 340,75
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych	16	474 000,00	373 197,28	436 924,50
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	17	57 683 463,83	12 773 133,76	13 368 786,83
Inne zobowiązania	18	192 392 154,78	70 485 985,52	82 847 456,89
Zobowiązania krótkoterminowe		504 871 977,65	947 741 261,62	1 237 521 883,09
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	19	75 783 736,63	111 150 535,42	140 571 610,24
Kontrakty budowlane	7	152 148 475,50	391 142 616,69	612 575 750,29
Kredyty i pożyczki	14	108 425 137,41	276 689 294,52	269 178 721,05
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	17	22 551 700,82	27 127 164,50	26 366 319,53
Inne zobowiązania	19	145 962 927,30	141 631 650,50	188 829 481,99
Pasywa razem		1 382 179 471,06	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 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2010 do 31-12-2010	za okres 01-01-2009 do 31-12-2009
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	24	620 025 803,53	713 283 680,03
Przychody netto ze sprzedaży produktów		615 706 057,29	707 442 953,32
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		4 319 746,24	5 840 726,71
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	25	442 403 611,39	527 977 786,84
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		438 157 369,05	524 270 770,51
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		4 246 242,34	3 707 016,33
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		177 622 192,14	185 305 893,19
Koszty sprzedaży		28 535 298,57	20 752 591,17
Koszty ogólnego zarządu		28 883 795,16	25 684 483,66
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		10 191 262,90	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży		130 394 361,31	138 868 818,36
Pozostałe przychody operacyjne	26	20 860 326,33	10 836 266,60
Pozostałe koszty operacyjne	27	8 833 063,14	6 973 017,46
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		142 421 624,50	142 732 067,50
Przychody finansowe	28	6 497 913,60	8 469 183,51
Koszty finansowe	29	35 519 451,24	31 986 179,32
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		113 400 086,86	119 215 071,70
Wynik na aktywach przeznaczonych do sprzedaży			
Zysk (strata) brutto		113 400 086,86	119 215 071,70
Podatek dochodowy	22	21 388 366,08	18 818 195,36
Zysk (strata) netto		92 011 720,77	100 396 876,34
Inne całkowite dochody:		-635 906,10	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		-33 128,76	0,00
Zysk/strata z przejęcia spółek		-602 777,34	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
Inne całkowite dochody		0,00	0,00
Całkowity dochód		91 375 814,67	100 396 876,34

J.W. Construction Holding S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	01-01-2010 do 31-12-2010	01-01-2009 do 31-12-2009
Zysk (strata) netto	92 011 720,77	100 396 876,34
Korekta o pozycję	80 308 250,75	36 524 312,32
Amortyzacja	12 865 098,91	14 034 256,29
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	1 293 751,00	1 346 206,44
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-3 489 460,53	-103 865,33
Odsetki i dywidendy	24 488 156,85	23 120 704,70
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	43 285 030,91	-1 534 506,56
Inne korekty	1 865 673,61	-338 483,22
- pozostałe korekty,	1 865 673,61	-338 483,22
Zmiana stanu kapitału obrotowego	44 807 223,12	-28 021 069,33
Zmiana stanu zapasów	5 340 437,23	4 429 849,59
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	79 927 387,87	-16 273 037,22
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	-3 300 821,14	19 880 197,67
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-37 159 780,84	-36 058 079,38
	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	217 127 194,64	108 900 119,33
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	4 867 191,22	4 130 229,84
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-138 950 863,45	-19 055 664,49
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	0,00
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	0,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	0,00
Pożyczki udzielone	-115 397,00	-387 733,47
Spłata pożyczek	1 963 041,95	0,00
Inne nabycia aktywów finansowych	0,00	-100 000,00
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Dywidendy otrzymane	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	0,00	148 526,00
Zbycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych:	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-132 236 027,28	-15 264 642,12
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
Otrzymane kredyty i pożyczki	304 230 385,34	501 342 007,79
Spłaty kredytów i pożyczek	-439 061 823,93	-549 334 666,73
Emisja dłużnych papierów wartościowych	130 000 000,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	-71 000 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-11 303 490,31	-11 752 957,87
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-25 684 685,34	-36 159 836,28
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	4 500 000,00	88 700 000,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	-6 660 000,00	-23 000 000,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-43 979 614,24	-103 158 693,89
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	40 911 553,12	-9 523 216,68
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	27 162 017,40	36 685 233,13
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	68 073 570,55	27 162 017,40

J.W. Construction Holding S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2009	10 939 656,00	-4 429 867,11	7 471 818,19	648 628 900,79	5 731 587,19	-63 389,21	-352 468 231,69	100 396 876,34	416 207 350,50
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	-44 692 030,96	0,00	0,00	0,00	0,00	-44 692 030,96
Stan na 1 stycznia 2009	10 939 656,00	-4 429 867,11	7 471 818,19	603 936 869,83	5 731 587,19	-63 389,21	-352 468 231,69	100 396 876,34	371 515 319,54
Dopłata do kapitału	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych		0,00							0,00
Umorzenie akcji własnych	-125 000,00	4 429 867,11	0,00	-4 304 867,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wyplata dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-33 128,76	0,00	0,00	-33 128,76
Zysk/ strata z przejęcia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-602 777,34	0,00	-602 777,34
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	10 814 656,00	0,00	7 471 818,19	599 632 002,72	5 731 587,19	-96 517,97	-353 071 009,03	100 396 876,34	370 879 413,44
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	92 011 720,77	92 011 720,77
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	10 814 656,00	0,00	7 471 818,19	599 632 002,72	5 731 587,19	-96 517,97	-353 071 009,03	192 408 597,12	462 891 134,21
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	-196 129 239,96	1 588 905,49	0,00	294 937 210,81	-100 396 876,34	0,00
Stan na 31 grudnia 2010	10 814 656,00	0,00	7 471 818,19	403 502 762,76	7 320 492,68	-96 517,97	-58 133 798,22	92 011 720,77	462 891 134,21

J.W. Construction Holding S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

	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
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	-44 692 030,96	0,00	0,00	0,00	0,00	-44 692 030,96
Stan na 1 stycznia 2009	10 939 656,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	489 217 760,89	5 731 587,19	-86 261,20	-317 280 325,77	82 828 228,02	276 345 837,01
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
Wyplata dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	603 936 869,82	5 731 587,19	-63 389,21	-352 468 231,69	100 396 876,34	371 515 319,53

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

C. DODATKOWE INFORMACJE

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

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

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

W Sprawozdaniu Finansowym Grupy sporządzonym za rok 2010 zostały ujęte wszystkie zdarzenia, które wystąpiły do dnia sporządzenia Sprawozdania czyli do dnia 15 marca 2011r. i miały wpływ na Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010r.

ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W 2010 roku Grupa dokonała zmiany prezentacji udziałów partycypacyjnych w TBS Marki Sp. z o.o. Zmiana ta została szczegółowo opisana 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	31-12-2010	31-12-2009
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy z konsolidacji	0,00	0,00
c) inne wartości niematerialne	5 951 536,39	6 806 122,55
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	5 951 536,39	6 806 122,55

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 2010 roku i 31 grudnia 2009 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.

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

Nazwa grupy składników majątku	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne	Inne wartości niematerialne razem
Stan na początek roku obrotowego	0,00	15 161 383,87	15 161 383,87
Połączenia	0,00		
Razem po połączeniu	0,00	15 161 383,87	15 161 383,87
Przychody	0,00	375 999,67	375 999,67
Przemieszczenia	0,00		
Rozchody	0,00		
Stan na koniec roku obrotowego	0,00	15 537 383,54	15 537 383,54
Stan na początek roku obrotowego	0,00	8 355 261,32	8 355 262,32
Połączenia	0,00		
Razem po połączeniu	0,00	8 355 261,32	8 355 262,32
Amortyzacja za rok	0,00	1 230 584,83	1 230 584,83
Zwiększenie	0,00		
Zmniejszenie	0,00		
Stan na koniec roku obrotowego	0,00	9 585 846,15	9 585 847,15
Stan na początek roku obrotowego (netto)	0,00	6 806 122,55	6 806 121,55
Stan na koniec roku obrotowego (netto)	0,00	5 951 537,39	5 951 536,39

W ramach Grupy nie prowadzono w latach 2010-2009 prac rozwojowych i nie ponoszono na nie kosztów. Spółki nie posiadały zaliczek na wartości niematerialne.

Nota 2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych

WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	31-12-2010	31-12-2009
a) wartość firmy-jednostki zależne	12 389 648,22	12 389 648,22
b) wartość firmy-jednostki współzależne	0,00	0,00
c) wartość firmy-jednostki stowarzyszone	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne, razem	12 389 648,22	12 389 648,22

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

Powyższa wartość firmy dotyczy przejęcia Spółki Project 55 Sp. z o.o..

Nota 3. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31-12-2010	31-12-2009
a) środki trwałe, w tym:	279 519 024,57	278 832 643,75
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	45 234 697,07	45 416 381,21
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	216 074 744,11	209 377 926,24
- urządzenia techniczne i maszyny	11 196 103,38	14 688 034,15
- środki transportu	4 775 952,51	7 540 862,40
- inne środki trwałe	2 237 527,49	1 809 439,75
b) środki trwałe w budowie	110 001 852,46	80 822 175,37
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	389 520 877,03	359 654 819,12

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 amortyzację 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 2010 do dnia 31 grudnia 2010 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	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
	Połączenie-aktualizacje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	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
	Włączenie do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
	Przychody	0,00	12 144 396,80	1 550 659,79	972 758,63	1 130 009,96	15 797 825,18	32 188 380,60	0,00	47 986 205,78
	Przemieszczenia	0,00				0,00	0,00		0,00	0,00
	rozchody	78 808,01	951 453,59	6 379 397,22	9 424 366,88	3 351 125,40	20 185 151,10	1 298 276,93	0,00	21 483 428,03
	Stan na koniec roku obrotowego	46 802 259,80	257 527 025,22	39 622 037,06	18 049 908,82	11 750 523,34	373 751 754,24	114 726 404,70	0,00	488 478 158,94
umorzanie	Stan na początek roku 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
	Połączenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	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
	Włączenie do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
	Amortyzacja za rok	102 876,13	5 173 824,02	3 730 084,24	2 055 832,75	667 193,25	11 729 810,39	-	0,00	11 729 810,39
	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
	zmniejszenia/zwiększenia przemieszczenia	0,00	677 698,68	5 066 890,90	7 742 531,11	3 316 396,43	16 803 517,12	202 201,34	0,00	17 005 718,46
Stan na koniec okresu obrotowego	1 567 562,73	41 452 281,11	28 425 933,68	13 273 956,31	9 512 995,85	94 232 729,68	666 474,54	0,00	94 899 204,22	
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	6 607 930,16	0,00	6 607 930,16
Stan na początek roku obrotowego (netto)		45 416 381,21	209 377 926,24	14 688 034,15	7 540 862,40	1 809 439,75	278 832 643,75	80 822 175,37	0,00	359 654 819,12
Stan na koniec roku obrotowego (netto)		45 234 697,07	216 074 744,11	11 196 103,38	4 775 952,51	2 237 527,49	279 519 024,56	110 001 852,46	0,00	389 520 877,02

J.W. Construction Holding S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

W dniu 29 grudnia 2004 roku Spółka dominująca podpisała umowę leasingu nieruchomości (Nr O/WA/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 2010-2009 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	31-12-2010	31-12-2009
a) nieruchomości inwestycyjne	124 271 404,71	12 401 059,31
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	124 271 404,71	12 401 059,31

Nota 5. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2010	31-12-2009
a) udziały lub akcje	4 600 378,60	4 605 996,60
b) udzielone pożyczki	0,00	387 983,40
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	4 600 378,60	4 993 980,00

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2010	31-12-2009
a) w jednostkach zależnych	4 356 553,98	4 446 019,91
- udziały lub akcje	4 356 553,98	4 362 171,98
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	83 847,93
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	243 824,62	547 960,09
- udziały lub akcje	243 824,62	243 824,62
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	304 135,47
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	4 600 378,60	4 993 980,00

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 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)	działalności budowlana i deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	1 272,90	0,00	1 272,90	100,00%
3.	Business Financial Construction Sp. z o.o.	Warszawa	działalność usługowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.06.2003	4 346 500,00	0,00	4 346 500,00	99,99%
4.	Project 55 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	13.01.2005	19 656 037,59	0,00	19 656 037,59	100,00%
5.	Interlokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.11.2004	50 000,00	0,00	50 000,00	99,00%
6.	Lokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	13.09.2005	3 778 000,00	0,00	3 778 000,00	99,99%
7.	Deweloper Sp. z o.o.	Siemianowice Śląskie	działalność budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	08.09.2004	49 500,00	0,00	49 500,00	99,00%
8.	JW Projekt Sp. z o.o.	Warszawa	działalność architektoniczna i projektowa	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	1 155 400,00	0,00	1 155 400,00	99,98%
9.	Królewski Port Żerań Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	08.09.2000	500 000,00	500 000,00	0,00	4,92%
10.	KSP Polonia Warszawa SSA	Warszawa	działalność sportowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	30.03.2006	15 440,00	15 440,00	0,00	100,00%
11.	TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	Ząbki	budownictwo społeczne	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	30.09.2006	1 000,00	0,00	1 000,00	2,00%
12.	Construction Invest Sp. z o.o.	Ząbki	zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości	jednostka zależna	metoda pełna	25.01.2006	50 000,00	0,00	50 000,00	100,00%
13.	J.W. Construction S.A.	Ząbki	działalność Budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	26.09.2007	11 526 617,00	0,00	11 526 617,00	99,99%
14.	J.W. 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%
15.	Porta Transport Sp. z o.o.	Szczecin	działalność transportowa	jednostka zależna	metoda pełna	12.11.2007	19 118 737,41	0,00	19 118 737,41	100,00%
16.	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%
17.	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%
18.	JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	Ząbki	budowa dróg	jednostka zależna	metoda pełna	07.02.2008	2 059 950,00	0,00	2 059 950,00	99,99%
19.	Stadnina Mazowiecka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność usługowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	30.06.2010	50 000,00	0,00	50 000,00	100,00%

J.W. Construction Holding S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 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.	Lokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2006	500,00	0,00	500,00	0,01%
23.	Deweloper Sp. z o.o.	Siemianowice Śląskie	działalność budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2006	500,00	0,00	500,00	1,00%
24.	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%
25.	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%
26.	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%
27.	J.W. Construction S.A.	Ząbki	działalność budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	26.09.2007	1,00	0,00	1,00	0,01%
28.	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%
29.	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%
30.	JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	Ząbki	budowa dróg	jednostka zależna	metoda pełna	07.02.2008	50,00	0,00	50,00	0,01%

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

Nota 6. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31-12-2010	31-12-2009
a) należności z tytułu kaucji	0,00	0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasngi)	14 829 259,90	13 804 005,13
b) pozostałe należności	0,00	0,00
Wartość należności, razem	14 829 259,90	13 804 005,13

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	31-12-2010	31-12-2009
a) materiały	2 809 774,57	5 151 425,88
b) półprodukty i produkty w toku	395 201,74	2 524 109,81
c) produkty gotowe	1 229 629,54	3 816 622,58
d) towary	27 300 832,39	26 750 150,56
e) zaliczki na dostawy	200 179,58	193 746,22
Wartość zapasów, razem	31 935 617,82	38 436 055,05

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

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-12-2010	31-12-2009
KONTRAKTY BUDOWLANE (aktywa obrotowe)		
a) półprodukty i produkty w toku	259 168 783,11	575 936 919,83
b) produkty gotowe	321 650 022,39	333 017 193,60
c) zaliczki na dostawy	12 512 617,65	5 069 693,39
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 032 324,86	2 146 339,36
Wartość kontraktów budowlanych razem	594 363 748,02	916 170 146,18
KONTRAKTY BUDOWLANE (zobowiązania krótkoterminowe)		
a) rozliczenia międzyokresowe	152 148 475,50	346 450 585,73
Wartość kontraktów budowlanych razem	152 148 475,50	346 450 585,73

Spółka w związku z prowadzoną działalnością zaciąga kredyty, które zabezpieczone są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2010 roku Spółka ustanowiła zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach inwestycyjnych prezentowanych w zapasach i kontraktach o wartości 206 mln pln i prezentowanych w środkach trwałych o wartości 289,7 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 2010 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 248,2 mln pln.

Rozliczenia międzyokresowe	31-12-2010	31-12-2009
- zaliczki na lokale	148 952 202,37	339 732 995,63
- rezerwa na roboty	2 232 770,73	2 733 481,36
- inne	963 502,40	3 984 108,74
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	152 148 475,50	346 450 585,73

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

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2010	31-12-2009
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	375 026,55	0,00
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	41 699 306,90	39 832 649,21
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	12 721 118,07	14 732 929,31
d) inne	4 814 874,90	2 766 134,53
Wartość należności, razem	59 610 326,41	57 331 713,05

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.

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

Nota 9. Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2010	31-12-2009
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	36 171 079,13	43 637 420,05
c) inne inwestycje	115 741,73	107 604,18
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	36 286 820,86	43 745 024,23

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2010	31-12-2009
a) w jednostkach zależnych	36 166 439,13	35 640 469,63
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	36 166 439,13	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	35 640 469,63
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	120 381,73	8 104 554,60
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	115 741,73	0,00
- inne papiery wartościowe	4 640,00	107 604,18
- udzielone pożyczki	0,00	7 996 950,42
c) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	36 286 820,86	43 745 024,23

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31-12-2010	31-12-2009
a) środki pieniężne w kasie i banku	19 921 572,24	23 683 191,22
b) inne środki pieniężne	48 096 101,86	2 249 980,57
c) inne aktywa pieniężne	55 896,45	1 228 845,61
Wartość środków pieniężnych, razem	68 073 570,55	27 162 017,40

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

Nota 11. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31-12-2010	31-12-2009
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	21 345 481,53	14 465 484,62
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	21 345 481,53	14 465 484,62

Rozliczenia międzyokresowe	31-12-2010	31-12-2009
- ubezpieczenia majątkowe	117 514,62	230 507,83
- odsetki	5 353 925,45	542 107,33
- koszty prowizji	9 889 276,55	9 884 791,87
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, podatek drogowy	0,00	0,00
- fundusz socjalny	0,00	0,00
- pozostałe	5 984 764,91	3 808 077,59
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	21 345 481,53	14 465 484,62

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/lokalii sprzedawanych przez Grupę i podlegają aktywowaniu do momentu przekazania lokalu nabywcy.

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

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 i B	na okaziciela		-	54 073 280	10 814 656	majątek przekształconej Spółki TBM Batory Sp. z o.o. / gotówka	01.07.2010*	
Liczba akcji razem				54 073 280				
Kapitał zakładowy razem					10 814 656			
Wartość nominalna jednej akcji = 0,20 zł								

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

Na dzień 31 grudnia 2010 roku struktura kapitału podstawowego kształtowała się następująco:

Podmiot	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	15.413.713	28,51 %	15.413.713	28,51 %
EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu	18.568.300	34,34 %	18.568.300	34,34 %
Inni*	14.211.267	25,98 %	14.211.267	25,98 %

* w tym

Fundusze Inwestycyjne zarządzane przez PKO TFI S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji ^x
Pioneer Pekso TFI S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji ^{xx}

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

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

Informacje o akcjonariuszach spółki na dzień sporządzenia sprawozdania

Podmiot	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	15.413.713	28,51 %	15.413.713	28,51 %
EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu	18.568.300	34,34 %	18.568.300	34,34 %
Inni*	14.211.267	25,98 %	14.211.267	25,98 %

* w tym

Fundusze Inwestycyjne zarządzane przez PKO TFI S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji ^x
Pioneer Pekso TFI S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji ^{xx}

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

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

J.W. Construction Holding S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

Nota 13. Pozostałe kapitały

POZOSTAŁE KAPITAŁY	31-12-2010	31-12-2009	01-01-2009
a) kapitał zapasowy	403 502 762,76	603 936 869,83	489 217 760,89
b) pozostałe kapitały rezerwowe	7 320 492,68	5 731 587,19	5 731 587,19
c) różnice z przeliczenia	-96 517,97	-63 389,21	-86 261,20
Wartość pozostałych kapitałów, razem	410 726 737,47	609 605 067,81	494 863 086,88

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

KREDYTY I POŻYCZKI	31-12-2010	31-12-2009
a) kredyty	248 221 563,91	385 793 436,98
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>146 840 247,63</i>	<i>113 407 529,12</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>101 381 316,28</i>	<i>272 385 907,86</i>
b) pożyczki	7 043 821,13	4 303 386,66
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>7 043 821,13</i>	<i>4 303 386,66</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	255 265 385,04	390 096 823,64
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	146 840 247,63	113 407 529,12
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	108 425 137,41	276 689 294,52

W 2010 roku oraz od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego żadna z dotychczas zawartych umów kredytowych nie została wypowiedziana przez bank.

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2010	31-12-2009
Do 1 roku	101 381 316,28	272 385 907,86
Powyżej 1 roku do 2 lat	25 496 829,57	8 866 376,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	19 631 256,51	1 701 491,05
Powyżej 5 lat	101 712 161,55	102 839 662,07
Razem kredyty, w tym:	248 221 563,91	385 793 436,98
- długoterminowe	146 840 247,63	113 407 529,12
- krótkoterminowe	101 381 316,28	272 385 907,86

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2010	31-12-2009
Do 1 roku	7 043 821,13	4 303 386,66
Powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	0,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem pożyczki, w tym:	7 043 821,13	4 303 386,66
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	7 043 821,13	4 303 386,66

W tym Tbs Marki Sp. z o.o.

KREDYTY I POŻYCZKI	31-12-2010	31-12-2009
a) kredyty	106 339 563,51	107 218 075,25
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>101 775 504,03</i>	<i>102 839 662,07</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>4 564 059,48</i>	<i>4 378 413,18</i>
b) pożyczki	0,00	0,00
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	106 339 563,51	107 218 075,25
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	101 775 504,03	102 839 662,07
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	4 564 059,48	4 378 413,18

J.W. Construction Holding S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

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 ODROZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROZONY	31-12-2010		
	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Wartość netto
Rzeczowe aktywa trwałe	6 924 381,33	1 454 120,22	5 470 261,11
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	2 291 220,48	-2 291 220,48
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
Pozostałe aktywa finansowe	2 056 527,31	0,00	2 056 527,31
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Zapasy i kontrakty budowlane	0,00	2 405 572,00	-2 405 572,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 003 395,81	0,00	1 003 395,81
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,00	0,00	0,00
Kredyty i pożyczki	2 368 932,64	2 977 833,34	-608 900,71
Rezerwy	778 892,84	0,00	778 892,84
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0,00	0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
Pozostałe	334 898,82	2 363 974,60	-2 029 075,78
Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	13 467 028,75	11 492 720,65	1 974 308,10

Nota 16. Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ EMERYTALNYCH	31-12-2010	31-12-2009
Stan na początek okresu	373 197,28	436 924,50
Zwiększenia	101 000,00	0,00
Zmniejszenia	197,28	63 727,22
Stan na koniec okresu	474 000,00	373 197,28

Nota 17. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31-12-2010	31-12-2009
a) część krótkoterminowa, w tym:	22 551 700,82	27 127 164,50
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	14 876 329,82	14 571 988,77
- <i>odsetki naliczone</i>	3 883 074,64	3 020 296,78
- <i>depozyty czynszowe</i>	497 159,98	628 149,19
- <i>inne</i>	10 496 095,20	13 943 839,58
- pozostałe rezerwy, w tym:	7 675 371,00	12 555 175,73
- <i>rezerwa na przyszłe zobowiązania</i>	0,00	1 000 000,00
- <i>rezerwy na naprawy gwarancyjne</i>	6 407 935,00	10 387 811,00
- <i>rezerwa pozostałe</i>	1 267 436,00	1 167 364,73
a) część długoterminowa, w tym:	57 683 463,83	12 773 133,76
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	57 683 463,83	12 773 133,76
- <i>partycypacje w kosztach budowy-TBS Marki</i>	50 073 278,59	4 652 086,02
- <i>przychody przyszłych okresów-umorzenie kredytów-TBS Marki</i>	6 305 954,62	6 356 500,42
- <i>rozliczenie w czasie nadwyżki przychodów ze sprzedaży nad wartością bilansowa/leasing zwrotny</i>	1 304 230,62	1 764 547,32
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	80 235 164,65	39 900 298,26

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

Nota 18. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31-12-2010	31-12-2009
a) zobowiązania z tytułu leasingów	47 268 288,91	53 061 317,61
b) zobowiązania z tytułu kaucji	10 788 230,02	13 601 695,20
c) inne zobowiązania długoterminowe	4 335 635,85	3 822 972,71
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) obligacje	130 000 000,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	192 392 154,78	70 485 985,52

Pozycję innych zobowiązań finansowych stanowiły w latach 2009-2010, m.in. zobowiązania z tytułu zawartych umów leasingu. Szczegółowy opis przedmiotu leasingu zaprezentowany został w punkcie „Leasing” w notcie „Wartości niematerialne” oraz w notcie „Rzeczowe aktywa trwałe”. Na inne zobowiązania finansowe składały się, m.in. zobowiązania wobec podwykonawców z tytułu otrzymanych kaucji.

Nota 19. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2010	31-12-2009
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	41 768 119,07	75 586 471,47
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	1 281 887,11	1 577 506,72
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	19 733 531,43	19 240 042,11
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 595 816,20	2 791 292,41
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) inne	10 404 382,83	11 955 222,72
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	75 783 736,63	111 150 535,42

INNE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2010	31-12-2009	01-01-2009
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 639 039,00	0,00	71 000 000,00
b) zobowiązania wekslowe	136 257 185,67	129 440 719,18	56 660 530,21
c) zobowiązania z tytułu leasingów	7 066 702,63	11 432 901,00	16 476 920,82
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	758 030,32	44 692 030,96
Wartość innych zobowiązań, razem	145 962 927,30	141 631 650,50	188 829 481,99

Nota 20. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

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

Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy.

Z uwagi na to, że Grupa posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co równoważyło ryzyko, oraz na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31.12.2010, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

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

J.W. Construction Holding S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

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

	Zwiększenie/ zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto rocznie
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2010		
PLN	+ 1%	-1 800
PLN	-1%	2 308

Ryzyko walutowe

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

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

Zmiana kursu EUR/PLN	Wartość godziwa 31.12.2010 (tyś)	Wartość aktywa w stosunku do pierwotnej	Wartość aktywa finansowego	Zmiana (tyś)
obniżenie o 20%	35 248	80%	28 199	7 049
obniżenie o 10%	35 248	90%	31 723	3 525
brak zmiany	35 248	100%	35 248	0
powiększenie o 10%	35 248	110%	38 773	-3 525
powiększenie o 20%	35 248	120%	42 298	-7 050

Ryzyko kredytowe

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

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

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe wynosi 41 699 tys. zł na dzień bilansowy i zostało oszacowane jako wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych spółek.

W ocenie Zarządu Spółki Dominującej, ryzyko kredytowe zostało ujęte w sprawozdaniu finansowym poprzez utworzenie odpisów aktualizujących.

Ryzyko kredytowe związane z depozytami bankowymi uznaje się za nieistotne, ponieważ Grupa zawiera transakcje z instytucjami o ugruntowanej pozycji finansowej.

Ryzyko związane z płynnością

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

Nota 21. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	za okres 01-01-2010 do 31-12-2010	za okres 01-01-2009 do 31-12-2009
Zyski		
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych	92 011 720,77	100 396 876,34
Liczba akcji		
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*	54 486 882,94	54 698 280,00
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję	54 486 882,94	54 698 280,00
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)	1,69	1,84
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)	1,69	1,84

J.W. Construction Holding S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

*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 początku 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). Zgodnie z powyższym:

średnioważona liczba akcji w 2010 roku = 54 698 280 – 625 000*180/272 = 54 486 883 akcji

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

Nota 22. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01-2010 do 31-12-2010	od 01-01-2009 do 31-12-2009
a) podatek dochodowy bieżący	14 426 322,19	19 569 144,00
b) podatek dochodowy odroczony	6 962 043,89	-750 948,64
Podatek dochodowy razem	21 388 366,08	18 818 195,36

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	2010
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	113 400 086,86
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0,00
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	113 400 086,86
Podatek według ustawowej stawki podatkowej 19%	21 546 016,50
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0,00
Różnice wynikające z nie utworzonych rezerw i aktywów w latach ubiegłych	-58 057,00
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów- różnice trwałe	1 051 918,87
Dochód zwolniony TBS	-1 472 199,02
Pozostałe	320 686,74
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	21 388 366,09
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat	21 388 366,08
<i>w tym</i>	
bieżący	14 426 322,19
odroczony	6 962 043,89

**Nota 23 . Sprawozdawczość segmentowa
 Segmenty branżowe**

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

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

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

Dane finansowe dotyczące poszczególnych segmentów działalności obejmują jednostkowe sprawozdania finansowe spółek Grupy bez dokonanych wyłączeń sald rozliczeń i transakcji, przy czym wyłączenia przychodów, kosztów oraz wzajemnych rozrachunków zostały zaprezentowane w kolumnie „Eliminacje”. Wyjątkiem jest działalność deweloperska w ramach, której dokonano konsolidacji sprawozdań jednostkowych spółek prowadzących ten rodzaj działalności. W 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 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

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

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 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 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nota 24. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2010 do 31-12-2010	od 01-01-2009 do 31-12-2009
Przychody ze sprzedaży produktów	564 994 233,40	649 526 973,99
Przychody ze sprzedaży usług	50 711 823,89	57 915 979,33
Przychody ze sprzedaży towarów	4 319 746,24	5 840 726,71
Wartość przychodów, razem	620 025 803,53	713 283 680,03

	od 01-01-2010 do 31-12-2010	od 01-01-2009 do 31-12-2009
Przychody ze sprzedaży, z czego:	620 025 803,53	713 283 680,03
-ze sprzedaży produktów-lokali	562 984 160,33	648 298 761,39
-ze sprzedaży produktów-pozostałe	2 010 073,07	1 228 212,60
-ze sprzedaży usług	50 711 823,89	57 915 979,33
-ze sprzedaży towarów	4 319 746,24	5 840 726,71

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

	od 01-01-2010 do 31-12-2010	od 01-01-2009 do 31-12-2009
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali wg segmentów geograficznych	562 984 160,33	648 298 761,39
-Warszawa i okolice	527 277 123,14	540 800 036,69
-Gdynia	16 615 490,27	37 004 672,02
- Łódź	6 645 460,73	31 508 850,86
- Katowice	2 195 085,22	3 792 112,16
- Rosja	10 251 000,97	35 193 089,66

	od 01-01-2010 do 31-12-2010	od 01-01-2009 do 31-12-2009
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych	15 217 892,61	15 499 936,35
-Warszawa i okolice	5 342 753,87	5 632 496,60
- Tarnowo	5 259 657,24	4 486 666,08
- Stryków	2 954 971,13	3 918 624,83
- Cieszyn	1 274 126,90	1 194 014,65
- Święta Lipka	0,00	144 101,72
- Krynica Górská	386 383,47	124 032,47

J.W. Construction Holding S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

Nota 25. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2010 do 31-12-2010	od 01-01-2009 do 31-12-2009
Koszty ze sprzedaży produktów	393 541 788,93	473 344 923,34
Koszty ze sprzedaży usług	44 615 580,12	50 925 847,17
Koszty ze sprzedaży towarów	4 246 242,34	3 707 016,33
Koszt własny sprzedaży, razem	442 403 611,39	527 977 786,84

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2010 do 31-12-2010	od 01-01-2009 do 31-12-2009
Koszty sprzedaży	28 535 298,57	20 752 591,17
Koszty zarządu	28 883 795,16	25 684 483,66
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	57 419 093,73	46 437 074,83

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2010 do 31-12-2010	od 01-01-2009 do 31-12-2009
Amortyzacja	12 865 098,91	14 034 256,29
Zużycie materiałów i energii	99 793 101,04	68 803 314,82
Usługi obce	113 899 658,95	207 370 615,95
Podatki i opłaty	7 619 785,44	8 555 709,47
Wynagrodzenia	46 321 649,41	52 093 133,95
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	17 990 614,66	9 318 292,55
Pozostałe koszty rodzajowe	8 712 305,14	17 975 494,12
Koszty wg rodzaju, razem	307 202 213,55	378 150 817,15

Nota 26. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2010 do 31-12-2010	od 01-01-2009 do 31-12-2009
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	3 489 460,53	0,00
b) inne przychody operacyjne	17 370 865,80	10 836 266,60
Wartość przychodów operacyjnych, razem	20 860 326,33	10 836 266,60

Nota 27. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2010 do 31-12-2010	od 01-01-2009 do 31-12-2009
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	255 032,23
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	421 004,70	364 047,85
c) inne koszty operacyjne	8 412 058,44	6 353 937,38
Wartość kosztów operacyjnych, razem	8 833 063,14	6 973 017,46

Nota 28. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2010 do 31-12-2010	od 01-01-2009 do 31-12-2009
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki	4 938 779,22	5 042 442,06
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
d) inne	1 559 134,38	3 426 741,45
Wartość przychodów finansowych, razem	6 497 913,60	8 469 183,51

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

Nota 29. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2010 do 31-12-2010	od 01-01-2009 do 31-12-2009
a) odsetki	33 180 627,86	27 896 768,10
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
c) inne	2 338 823,38	4 089 411,22
Wartość kosztów finansowych, razem	35 519 451,24	31 986 179,32

Nota 30. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

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

L.p.	NAZWA SPÓŁKI	Należności od jednostek powiązanych		Zobowiązania od jednostek powiązanych	
		31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
1.	TBS Marki Sp. z o.o.	10 878,25	0,00	23 459 075,35	22 423 424,90
2.	JW. Construction International Sp. z o.o.	14 859 173,91	14 161 890,46	0,00	0,00
3.	Business Financial Construction Sp. z o.o.	24 754,13	0,00	3 076 242,48	2 251 427,98
4.	Project 55 Sp. z o.o.	0,00	0,00	5 963 891,71	8 843 603,19
5.	Interlokum Sp. z o.o.	0,00	285 000,00	5 963 748,86	6 287 625,41
6.	Lokum Sp. z o.o.	121 514,11	19 168,89	1 452 654,93	0,00
7.	Deweloper Sp. z o.o.	112 201,47	0,00	20 000,00	21 620,56
8.	JW. Projekt Sp. z o.o.	3 345 187,42	2 136 498,95	327 443,69	17 269,11
10.	TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	10 837,02	9 639,18	1 000,00	0,00
11.	Construction Invest Sp. z o.o.	4 096 571,76	3 770 743,23	0,00	0,00
12.	JW. Construction SA	332 194,72	2 050 387,83	69 107 931,33	103 213 488,88
13.	J.W. Bułgaria	35 152 442,71	30 514 275,75		0,00
14.	Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	30 561,00	21 829,01	5 482 016,64	0,00
15.	Yakor House Sp. z o.o.	9 794 255,25	7 352 340,43	0,00	0,00
16.	JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.	10 304 420,09	7 392 537,18	18 690,98	0,00
17.	JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	2 501 484,39	2 332 175,13	0,00	0,00
18.	Trinity Self Companies (nastąpiła zmiana nazwy obecnie SASPOL INFRASTRUCTURE Sp. z o.o.)	40 000,00	40 000,00	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 (transakcje powyżej 100 tys.)

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01.01.2010-31.12.2010	01.01.2009-31.12.2009
Jednostki powiązane podlegające konsolidacji			
Project 55 Sp. z o.o.	media refaktury	0,00	305 441,57
J.W. Projekt	prace projektowe	3 416 614,61	0,00
J.W. Construction S.A.	roboty budowlane	109 131 728,90	264 871 272,08
J.W. Construction S.A.	naprawy gwarancyjne	515 973,22	916 685,17
J.W. Construction S.A.	pozostałe	1 226 335,46	117 893,36
J.W. Construction S.A.	obsługa projektów inwestycyjnych	0,00	1 038 392,72
J.W. Construction S.A.	zakup materiałów, towarów	385,64	186 109,60

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

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

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01.01.2010-31.12.2010	01.01.2009-31.12.2009
Jednostki powiązane podlegające konsolidacji			
Deweloper Sp. z o.o.	sprzedaż majątku	0,00	116 819,94
J.W.Construction S.A.	sprzedaż towarów, materiałów	251 415,95	310 104,23
J.W.Construction S.A.	usługi pozostałe	545 778,97	3 602 695,74
J.W.Construction S.A.	refaktury	2 519 713,47	5 631 567,87
J.W.Construction S.A.	pozostałe	2 372 552,76	0,00
J.W.Construction S.A.	sprzedaż majątku trwałego	347 012,95	0,00
Construction Invest Sp. z o.o.	pozostałe	17 918,84	208 344,63
JW. Construction International	oddelegowanie kadry	0,00	4 525 903,27
J.W.Projekt Sp. z o.o	pozostałe	440 758,86	672 505,05
JWCH Produkcja Budowlana Sp .z o.o.	pozostałe	253 879,68	2 609 378,25
JWCH Produkcja Budowlana Sp .z o.o.	refaktury	57 779,07	145 656,93
JWCH Produkcja Budowlana Sp .z o.o.	usługi pozostałe	1 632 106,67	0,00
Porta Transport Sp .z o.o. w likwidacji	usługi pozostałe	144 000,00	145 257,98

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.	od 01-01-2010 do 31-12-2010
Zarząd	
Ciszewski Piotr	371 450,37
Czyż Barbara	42 000,00
Panabażys Tomasz	70 054,41
Rajchert Wojciech	210 018,69
Samarcew Marek	210 000,00
Szafarowska Grażyna	53 522,73
Wójcik Robert	220 250,00
Rada Nadzorcza	
Król Jarosław	15 000,00
Maruszyński Marek	5 471,43
Michnicki Marcin	15 000,00
Obłękowski Jacek	9 000,00
Oleksy Józef	135 000,00
Pietraszkiewicz Henryk	24 000,00
Podsiadło Andrzej	15 200,00
Wojciechowski Józef	0,00

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

Pozostałe Spółki Grupy Kapitałowej	2010
Zarząd	
Czyż Barbara	195 000,00
Wójcik Robert	44 677,93
Szafarowska Grażyna	224 607,69
Rajchert Wojciech	210 554,16
Panabażys Tomasz	250 726,21
Ciszewski Piotr	0,00
Samarcew Marek	0,00
Rada Nadzorcza	
Król Jarosław	0,00
Maruszyński Marek	0,00
Michnicki Marcin	0,00
Obłękowski Jacek	0,00
Oleksy Józef	36 000,00
Pietraszkiewicz Henryk	0,00
Podsiadło Andrzej	0,00
Wojciechowski Józef	0,00

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

Grupa zawodowa	31-12-2009	31-12-2009
Zarząd	1	1
Dyrekcja	33	24
Administracja	241	200
Inni pracownicy	124	100
Razem	399	325

Umowy	31-12-2009	31-12-2009
Umowa o pracę	399	325
Umowy zlecenie	124	90
Umowy o dzieło	4	8
RAZEM	527	423

Nota 32. Istotne zdarzenia w roku obrotowym

W okresie objętym sprawozdaniem miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

Zmiany w Zarządzie Spółki

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

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

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

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

Zmiany w Radzie Nadzorczej

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

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

W dniu 13 maja 2010 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki został powołany Pan Andrzej Podsiadło.

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

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

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

Walne Zgromadzenia

W dniu 8 kwietnia 2010 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które dokonało zmiany Statutu Spółki oraz ustaliło wysokość wynagrodzenia za delegowanie do wykonywania czynności nadzorczych przez Członka Rady Nadzorczej.

W dniu 18 maja 2010 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które dokonało zatwierdzeń sprawozdań finansowych jednostkowego jak i skonsolidowanego, sprawozdań Zarządu z działalności Zarządu Spółki jak i Grupy Kapitałowej Spółki, udzieliła absolutorium członkom organów Spółki, dokonała podziału zysku poprzez przeznaczenie go w całości na kapitał zapasowy Spółki. Poza w/w uchwałami będącymi przedmiotem obrad każdego Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, zostały podjęte jeszcze uchwały dotyczące :

- wyboru Rady Nadzorczej na kolejną kadencję;
- umorzenia 625.000 akcji własnych nabytych w ramach programu skupu akcji własnych w celu umorzenia, poprzez obniżenie kapitału zakładowego o kwotę 125.000 pln;
- uchylono uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie 20 kwietnia 2007 roku dotyczące warunkowego podwyższenia kapitału w związku z upływem czasu przewidzianego na dokonanie podwyższenia;
- w dniu wyraziło zgodę na dokonanie emisji obligacji zamiennych na akcje własne oraz warunkowego podwyższenia kapitału z tego tytułu wynikające.

W dniu 1 lipca 2010 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji w Rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego zmian w Statucie Spółki w tym umorzenia 625.000 akcji poprzez obniżenie kapitału zakładowego o kwotę 125.000 pln.

Pozwolenia na użytkowania

W dniu 14 czerwca 2010 r. Spółka otrzymała prawomocne pozwolenie na użytkowanie dla inwestycji „Lewandów Park” etap I realizowanej przy ul. Lewandów w Warszawie – 423 lokale.

W dniu 16 czerwca 2010 r. Spółka otrzymała prawomocne pozwolenie na użytkowanie dla inwestycji „Wiślana Aleja” realizowanej przy ul. Odkrytej w Warszawie – 200 lokali.

W dniu 16 lipca 2010 r. Spółka otrzymała prawomocne pozwolenie na użytkowanie dla inwestycji „Bursztynowe Osiedle” realizowanej przy ul. Korkowej w Warszawie – 328 lokali.

W dniu 12 października 2010 r. Spółka otrzymała prawomocne pozwolenie na użytkowanie dla inwestycji „Lewandów Park” etap II realizowanej przy ul. Lewandów w Warszawie - 1 275 lokali.

Pozwolenia na budowę

W dniu 3 listopada 2010 r. Spółka otrzymała prawomocne pozwolenie na budowę osiedla wielorodzinnego „Łódź Tymienieckiego II” w Łodzi, przy ulicy Tymienieckiego.

Umowy o kredyt

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

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

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

W 2010 roku Spółka dokonała spłaty następujących kredytów:

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

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

- W dniu 28 grudnia 2010 r. Spółka dokonała spłaty kredytu obrotowego nieodnawialnego w wysokości 10.000.000 zł, udzielonego przez Bank PKO BP S.A.

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

- W dniu 4 maja 2010 r. Spółka podpisała aneks do umowy o kredyt obrotowy udzielony przez Invest Bank S.A. Na mocy aneksu podwyższono kwotę kredytu do wysokości 10.000.000 zł oraz przesunięto termin spłaty kredytu na dzień 25 kwietnia 2011 roku.

- W dniu 22 czerwca 2010 r. Spółka podpisała aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym zawartej z Bankiem Millennium S.A. Na mocy aneksu przesunięto termin spłaty kredytu do dnia 23 grudnia 2010 r.

- W dniu 30 czerwca 2010 r. Spółka podpisała aneks do umowy o kredyt inwestycyjny zawartej z PKO BP S.A. na realizację inwestycji „Czarny Potok” w Krynicy Górskiej. Na mocy aneksu przesunięto termin wykorzystania kredytu do dnia 31 grudnia 2010 r., jak również termin spłaty kredytu na dzień 31 grudnia 2018 r.

- W dniu 27 września 2010 r. Spółka podpisała aneks do umowy o kredyt obrotowy udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. na finansowanie realizacji inwestycji „Bursztynowe Osiedle” w Warszawie, na mocy którego przesunięty został termin spłaty kredytu na dzień 30 kwietnia 2011 roku.

- W dniu 29 września 2010 r. Spółka podpisała aneks do umowy o kredyt nieodnawialny udzielony przez Fortis Bank Polska S.A. na finansowanie realizacji inwestycji „Wiślana Aleja” w Warszawie. Na mocy aneksu przesunięto termin spłaty kredytu na dzień 30 grudnia 2010 r.

- W dniu 23 grudnia 2010 r. Spółka podpisała aneks do umowy o kredyt obrotowy udzielony przez Bank PKO BP S.A. na finansowanie realizacji inwestycji Lewantów Park II w Warszawie. Na mocy aneksu przesunięto termin spłaty kredytu na dzień 31 marca 2011 r.

Nabycie gruntów

W dniu 26 kwietnia 2010 r. Spółka zawarła z miastem Gdynią umowę nabycia nieruchomości położonych w Gdyni przy ul. Sochaczewskiej, Płockiej i Łowickiej o łącznej pow. 7.825 m². Zawarcie przedmiotowej umowy było konsekwencją wygrania przez Spółkę w dniu 31 marca 2010 r. przetargu organizowanego przez miasto Gdynia na sprzedaż wyżej opisanej nieruchomości. Urząd miasta Gdyni przeniósł na Spółkę posiadane warunki zabudowy pozwalające na umieszczenie na działce zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej o łącznej powierzchni ok. 3.200 m² PUM. Cena za jaką Spółka nabyła przedmiotową nieruchomość nie przekracza 10 % kapitałów własnych Spółki.

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

W dniu 24 maja 2010 r. Spółka zawarła umowę z miastem Gdynia nabycia nieruchomości położonej w Gdyni przy ul. Powstania Wielkopolskiego/Powstania Śląskiego o łącznej powierzchni 4 150 m². Zawarcie przedmiotowej umowy było konsekwencją wygrania przez Spółkę w dniu 26 kwietnia 2010 r. przetargu organizowanego przez miasto Gdynia na sprzedaż wyżej opisanej nieruchomości. Urząd miasta Gdyni przeniósł na Spółkę posiadane warunki zabudowy pozwalające na umieszczenie na działce zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej o łącznej powierzchni ok. 3.000 m² PUM. Cena za jaką Spółka nabyła przedmiotową nieruchomość nie przekracza 10 % kapitałów własnych Spółki.

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

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

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

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

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

Znaczące umowy na realizację inwestycji

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

Nota 33. Zdarzenia, które wystąpiły po dacie bilansowej

Znaczące umowy na realizację inwestycji

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

Umowy kredytowe

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

Pozwolenie na budowę

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

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

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 2010 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,9603 zł/EURO.

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 rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2010r.-31.12.2010r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,0044 zł/EURO

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

J.W. Construction Holding S.A.
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

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

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

Pozycja bilansu Emitenta	31-12-2010		31-12-2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 250 870	315 852	1 366 315	332 582
Aktywa trwałe	459 792	116 100	317 537	77 293
Aktywa obrotowe	791 078	199 752	1 048 777	255 289
Pasywa razem	1 250 870	315 852	1 366 315	332 582
Kapitał własny	472 795	119 384	393 394	95 758
Zobowiązania długoterminowe	261 564	66 047	87 048	21 189
Zobowiązania krótkoterminowe	516 510	130 422	885 873	215 635

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2010 do 31-12-2010		od 01-01-2009 do 31-12-2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	576 657	144 007	548 048	126 260
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	426 108	106 411	407 468	93 873
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	150 548	37 596	140 580	32 387
Koszty sprzedaży	27 413	6 846	19 514	4 496
Koszty ogólnego zarządu	16 127	4 027	13 508	3 112
Zysk (strata) ze sprzedaży	117 200	29 268	107 558	24 779
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	126 927	31 697	108 941	25 098
Zysk (strata) brutto	101 790	25 420	90 069	20 750
Podatek dochodowy	22 389	5 591	12 927	2 978
Zysk (strata) netto	79 401	19 829	77 142	17 772

Nota 35. Pozycje pozabilansowe

ZABEZPIECZENIA	31-12-2010
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - kredyty	495 692 896,00
Kwota na zabezpieczenia na nieruchomościach jednostek obcych - kredyty	0,00
Weksle in blanco	316 752 578,92
Tytuły egzekucyjne	259 344 320,00
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000,00
Poręczenia na rzecz JWCH Budownictwo Drogowe Sp. zo.o.	0,00
Poręczenia na rzecz JW. Construction S.A.	2 900 000,00
Poręczenia na rzecz ZPM Metalcon Sp. z o.o.	800 000,00
Poręczenia na rzecz JWCH Produkcja Budowlana sp. z o.o.	500 000,00
Poręczenie na rzecz Deweloper sp. zo.o.	110 715,00

* 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 zabezpieczenia spłaty zobowiązań. Z uwagi na fakt, że w ramach poszczególnych umów kredytowych ustanowiono kilka zabezpieczeń nie dokonano podsumowania wartości zabezpieczeń. Na dzień 31 grudnia 2010 roku wystąpiły ubezpieczeniowe gwarancje usunięcia wad i usterek udzielone przez banki oraz instytucje ubezpieczeniowe, których beneficjentem jest Spółka. Ponadto zostały wystawione na rzecz J.W. Construction Holding S.A. weksle in blanco jako zabezpieczenia uprawnień spółki wynikających z udzielonych przez kontrahentów gwarancji, które JWCH S.A. ma prawo wypełnić w każdym czasie na sumę odpowiadającą kosztom usunięcia wad i usterek. Łączna wartość gwarancji wyniosła na dzień 31.12.2010 roku 22,4 mln.

Nota 36. Istotne sprawy sądowe

W 2010 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

Grupa nie korzysta z pochodnych instrumentów finansowych. Grupa korzysta z kredytów bankowych, pożyczek, emituje obligacje jak również korzysta z umów leasingu finansowego. Główne aktywa finansowe Spółki to pożyczka do Spółki powiązanej nie konsolidowanej oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

	Kategoria zgodnie z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31 grudnia 2010	31 grudnia 2009	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
<i>Aktywa finansowe</i>					
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	DDS	4 600 378,60	4 993 980,00	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	DDS	115 741,73	107 604,18	-	-
Krótkoterminowe pożyczki	PiN	36 171 079,13	43 637 420,05	36 171 079,13	43 637 420,05
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	PiN	46 889 208,35	42 598 783,74	46 889 208,35	42 598 783,74
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	WwWGpWF	68 073 570,55	27 162 017,40	68 073 570,55	27 162 017,40
<i>Zobowiązania finansowe</i>					
Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFwgZK	248 221 563,91	385 793 436,98	248 221 563,91	385 793 436,98
Pożyczki od spółek powiązanych	PZFwgZK	7 043 821,13	4 303 386,66	7 043 821,13	4 303 386,66
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	PZFwgZK	47 268 288,91	53 061 317,61	47 268 288,91	53 061 317,61
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	PZFwgZK	7 066 702,63	11 432 901,00	7 066 702,63	11 432 901,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	PZFwgZK	53 454 389,01	89 119 200,91	53 454 389,01	89 119 200,91
Obligacje	PZFwgZK	132 639 039,00	-	132 639 039,00	-
Zobowiązania z tytułu kaucji długoterminowe	PZFwgZK	10 788 230,02	13 601 695,20	10 788 230,02	10 788 230,02
Zobowiązania wekslowe	PZFwgZK	136 257 185,67	129 440 719,18	136 257 185,67	129 440 719,18
UdtW – Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,					
WwWGpWF – Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,					
PiN – Pożyczki i należności,					
DDS – Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,					
PZFwgZK – Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu					

Ryzyko stopy procentowej

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

31 grudnia 2010 - Oprocentowanie stałe					
	do 1 roku	1 do 2 lat	2 - 5 lat	powyżej 5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	7 066 702,63	18 195 407,62	29 072 881,29		54 334 991,54
31 grudnia 2010 - Oprocentowanie zmienne					
	do 1 roku	1 do 2 lat	2 - 5 lat	powyżej 5 lat	Ogółem
Aktywa gotówkowe	68 073 570,55	-	-	-	68 073 570,55
Pożyczki do spółek powiązanych nie konsolidowanych	36 171 079,13	-	-	-	36 171 079,13
Pożyczki	7 043 821,13				7 043 821,13
Kredyty bankowe	101 381 316,28	25 496 829,57	19 631 256,51	101 712 161,55	248 221 563,91
Zobowiązania z tytułu obligacji	2 639 039,00		130 000 000,00	130 000 000,00	132 639 039,00

Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 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 2010 roku skład Zarządu Spółki był następujący:

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

W bieżącym okresie miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki

- W dniu 26 stycznia 2010 r. do Zarządu Spółki, na podstawie uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50 % akcji, został powołany Pan Marek Samarcew.
- W dniu 14 czerwca 2010 roku Pani Barbara Czyż złożyła rezygnację z Zarządu Spółki.
- W dniu 5 sierpnia 2010 roku Rada Nadzorcza Spółki odwołała z Zarządu Panią Grażynę Szafarowską.
- W dniu 25 października 2010 roku Pan Piotr Ciszewski złożył rezygnację z Zarządu Spółki.

Skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawiał się następująco:

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

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

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

- w dniu 11 stycznia 2011 roku uległa zmianie funkcja pełniona przez Pana Roberta Wójcika obecnie jest on Członkiem Zarządu
- w dniu 17 stycznia 2011 roku uległa zmianie funkcja pełniona przez Pana Tomasza Panabażys obecnie jest on Vice Prezesem Zarządu

Rada Nadzorcza

Na dzień 1 stycznia 2010 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 Józef Oleksy | Członek Rady Nadzorczej |

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

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

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

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

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

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

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2010 roku przedstawiał się następująco:

- Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

- Henryk Pietraszkiewicz – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Józef Oleksy – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Andrzej Podsiadło – Członek Rady Nadzorczej
- Jarosław Król – Członek Rady Nadzorczej
- Marcin Michnicki – Członek Rady Nadzorczej

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

Nota 39. Zarządzanie kapitałem

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

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

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

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

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

	31 grudnia 2010
Oprocentowane kredyty i pożyczki	248 221 563,91
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	670 050 794,68
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-68 073 570,55
Zadłużenie netto	850 198 788,04
Kapitał własny	462 897 948,42
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto	0,00
Kapitał razem	462 897 948,42
Kapitał i zadłużenie netto	1 313 096 736,46
Wskaźnik kapitału własnego	35,25%
Wskaźnik kredyty	64,75%

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

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


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

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



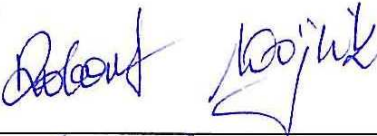

Ponadto w okresie sprawozdawczym Spółka zawarła z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego umowę o świadczenie usług audytorsko-atestacyjnych w której wynagrodzenie ustalono na kwotę 20 tys. netto oraz umowę o sporządzenie wyceny w której wynagrodzenie ustalono na kwotę 50 tys. netto.

J.W. Construction Holding S.A.
Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

Podpis osoby sporządzającej Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Irina Łopuszyńska Główny Księgowy	Podpis 
--------------------------------------	--

Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 15 marca 2011 roku