

**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.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

1. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

Spółka J.W. Construction Holding S.A. („Spółka”, „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 realizacja produkcji budowlanej projektowej i pomocniczej, obrót nieruchomościami, sprzedaż kruszyw oraz usługi hotelarskie.

Czas trwania Spółki na dzień 31.12.2010 roku jest nieoznaczony. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

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

Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF

Sprawozdanie finansowe J.W. Construction Holding S.A. sporządzone zostały zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską. J.W. Construction Holding S.A. przyjął założenie, że istotne znaczenie na sprawozdanie finansowe, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

Ważne oszacowania i założenia.

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

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

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

- 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 Spółka dokonała przekształcenia wyników za lata poprzednie. Dane za lata poprzednie zostały przekształcone zgodnie z nowymi zasadami.

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

Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu 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 prospektywne 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 zabezpieczone 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,
- *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 Spółki, 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 Spółki, 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 Spółki, 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

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

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 Spółki.

- 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 Spółki.

- 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 Spółki.

- 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, 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 Spółki.

- 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.

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

- 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.

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

- 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.

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

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

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

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.

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

- 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 Spółki.

- 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 Spółki.

- **Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Spółkę**

Spółka nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2009 roku i/lub na dzień 31 grudnia 2010 roku.

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

Polityka rachunkowości

Wartości niematerialne

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

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

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych

W przypadku wystąpienia przesłanek wskazujących na możliwość utraty wartości posiadanych składników rzeczowego majątku trwałego i wartości niematerialnych, przeprowadzany jest test na utratę wartości a ustalone kwoty odpisów aktualizujących obniżają wartość bilansową 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 obniżen.

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 nieruchomości inwestycyjne wycenia się według wartości godziwej.

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

Leasing

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

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

Opłaty z tytułu umowy leasingu dzielą się na koszty finansowe (prezentowane w rachunku wyników danego okresu) oraz raty spłaty kapitału, zmniejszające zobowiązanie z tytułu przejęcia składnika w 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.

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 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.

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

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

Rezerwy na zobowiązania

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

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

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

- 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 Spółki jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Cechą charakterystyczną kontraktów deweloperskich jest budowa mieszkań, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przeniesienie prawa własności na nabywcę mieszkania. Proces realizacji takich kontraktów przekracza okres 12 miesięcy. Zaliczki wpłacone przez nabywców z tytułu podpisanych umów ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów. Koszty według rodzaju poniesione w danym okresie ujmowane są w zapasach w pozycji produkcja w toku. Od 1 stycznia 2009 roku Spółka 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 Spółka 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 Spółka 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.

Spółka wykorzystując interpretację IFRIC 15 rozpoznaje przychody ze sprzedaży nieruchomości po spełnieniu 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 Spółka będąc wykonawcą usług budowlanych stosuje przepisy wynikające z MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną”.

a) Metoda zerowa

Metoda zerowa jest stosowana w przypadku, gdy nie jest możliwe w sposób wiarygodny ustalenie stopnia zaawansowania nie zakończonej usługi budowlanej. Przychody z tytułu nie zakończonej usługi budowlanej, wg tej metody, ustala się na koniec miesiąca w wysokości poniesionych w tym okresie kosztów, nie wyższych jednak od

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

kosztów, których pokrycie w przyszłości przez zamawiającego jest prawdopodobne. W sytuacji, gdy zafakturowane przychody są wyższe od poniesionych kosztów dokonuje się wyksięgowania odpowiedniej części przychodów na rozliczenia międzyokresowe przychodów.

b) Metoda procentowa

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

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

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

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

Kredyty bankowe i pożyczki

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

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

Odroczony podatek dochodowy

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

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

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

Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży i działalność w trakcie zaniechania

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

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.

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

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

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

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

Przychody

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

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

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

Pozostałe przychody, koszty, zyski i straty

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

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

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.
Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

2. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31-12-2010	31-12-2009
AKTYWA TRWAŁE		459 791 862,46	317 537 123,02
Wartości niematerialne	1	5 859 636,91	6 779 002,50
Rzeczowe aktywa trwałe	2	215 177 955,20	180 707 112,26
Nieruchomości inwestycyjne	3	115 735 797,61	8 419 180,91
Inne aktywa finansowe	4	100 730 514,50	99 486 695,22
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	7 802 522,34	8 375 436,23
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	14 485 435,90	13 769 695,90
Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
AKTYWA OBROTOWE		791 078 042,37	1 048 777 386,71
Zapasy	6	8 156 639,50	8 245 795,92
Kontrakty budowlane	6	580 943 684,19	890 088 007,50
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7	60 973 311,15	57 781 983,10
Inne aktywa finansowe	8	63 775 565,67	63 575 086,06
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	60 694 071,17	17 584 685,48
Rozliczenia międzyokresowe	10	16 534 770,69	11 501 828,65
Aktywa razem		1 250 869 904,83	1 366 314 509,73
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		472 795 372,14	393 394 325,73
Kapitał podstawowy	11	10 814 656,00	10 939 656,00
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 471 818,19	7 471 818,19
Udziały (akcje) własne		0,00	-4 429 867,11
Pozostałe kapitały	11	375 107 851,54	586 502 062,10
Niepodzielony wynik finansowy		0,00	-284 231 365,01
Zysk/ strata netto		79 401 046,41	77 142 021,56
ZOBOWIĄZANIA		778 074 532,69	972 920 184,00
Zobowiązania długoterminowe		261 564 232,15	87 047 516,94
Kredyty i pożyczki	12	45 128 086,08	10 567 867,05
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	19 598 476,05	11 427 287,73
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		373 000,00	373 197,28
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	14	1 304 230,62	1 764 547,31
Inne zobowiązania	15	195 160 439,40	62 914 617,57
Zobowiązania krótkoterminowe		516 510 300,54	885 872 667,06
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	16	132 529 634,36	171 725 223,44
Kontrakty budowlane	6	141 187 127,70	297 585 007,82
Kredyty i pożyczki	12	95 123 744,32	268 046 115,81
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	14	13 537 292,76	18 426 819,97
Inne zobowiązania	16	134 132 501,40	130 089 500,02
Pasywa razem		1 250 869 904,83	1 366 314 509,73

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

Rachunek Zysków i Strat

	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:	17	576 656 528,55	548 048 236,29
Przychody netto ze sprzedaży produktów		570 617 351,44	539 834 387,15
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		6 039 177,11	8 213 849,14
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	18	426 108 183,22	407 467 892,27
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		419 942 844,72	398 508 642,21
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		6 165 338,50	8 959 250,06
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		150 548 345,33	140 580 344,02
Koszty sprzedaży		27 412 972,36	19 513 690,53
Koszty ogólnego zarządu		16 126 797,77	13 508 342,43
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		10 191 262,90	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży		117 199 838,10	107 558 311,06
Pozostałe przychody operacyjne	19	16 392 815,31	3 928 670,31
Pozostałe koszty operacyjne	20	6 665 399,31	2 545 809,21
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		126 927 254,10	108 941 172,16
Przychody finansowe	21	6 098 039,45	6 357 769,49
Koszty finansowe	22	31 234 841,93	25 229 609,40
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		101 790 451,62	90 069 332,25
Zysk (strata) brutto		101 790 451,62	90 069 332,25
Podatek dochodowy	23	22 389 405,21	12 927 310,69
Zysk (strata) netto		79 401 046,41	77 142 021,56

Inne całkowite dochody:		0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		0,00	0,00
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
Inne całkowite dochody		0,00	0,00
Całkowity dochód		79 401 046,41	77 142 021,56

	za okres 01-01-2010 do 31-12-2010	za okres 01-01-2009 do 31-12-2009
KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		
Zyski		
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych	79 401 046,41	77 142 021,56
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)	1,46	1,41
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)	1,46	1,41

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

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

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	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	580 770 474,91	5 731 587,19	-284 231 365,01	77 142 021,56	393 394 325,73
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2010	10 939 656,00	-4 429 867,11	7 471 818,19	580 770 474,91	5 731 587,19	-284 231 365,01	77 142 021,56	393 394 325,73
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	-125 000,00	4 429 867,11		-4 304 867,11				
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wypłata dywidenda	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
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący pozycji odniesionych bezpośrednio na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00					0,00	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	-125 000,00	4 429 867,11	0,00	-4 304 867,11	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79 401 046,41	79 401 046,41
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	-125 000,00	4 429 867,11	0,00	-4 304 867,11	0,00	0,00	79 401 046,41	79 401 046,41
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	-207 089 343,45	0,00	284 231 365,01	-77 142 021,56	0,00
Stan na 31 grudnia 2010	10 814 656,00	0,00	7 471 818,19	369 376 264,35	5 731 587,19	0,00	79 401 046,41	472 795 372,14

J. W. Construction Holding S.A.
 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	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2008	10 939 656,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	478 511 684,07	5 731 587,19	0,00	-195 918 804,05	16 994 124,93	321 253 440,03
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-370 528,00	0,00	-370 528,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2008	10 939 656,00	-2 476 626,31	7 471 818,19	478 511 684,07	5 731 587,19	0,00	-196 289 332,05	16 994 124,93	320 882 912,03
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	-1 953 240,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 953 240,80
Wypłata dywidenda	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
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący pozycji odniesionych bezpośrednio na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00				0,00		0,00	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-84 894 137,90	0,00	-84 894 137,90
Korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3 047 895,06	0,00	-3 047 895,06
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	-1 953 240,80	0,00	0,00	0,00	0,00	-87 942 032,96	0,00	-89 895 273,76
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	77 142 021,56	77 142 021,56
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	-1 953 240,80	0,00	0,00	0,00	0,00	-87 942 032,96	77 142 021,56	-12 753 252,20
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	102 258 790,84	0,00	0,00		-16 994 124,93	85 264 665,90
Stan na 31 grudnia 2009	10 939 656,00	-4 429 867,11	7 471 818,19	580 770 474,91	5 731 587,19	0,00	-284 231 365,01	77 142 021,56	393 394 325,72

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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Przeływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	za okres 01-01-2010 do 31-12-2010	za okres 01-01-2009 do 31-12-2009
Zysk (strata) netto	79 401 046,41	77 142 021,56
Korekta o pozycję	36 612 225,55	34 834 552,86
Amortyzacja	7 016 461,51	7 760 109,74
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	696 306,47	757 869,80
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-791 407,35	1 401 615,67
Odsetki i dywidendy	25 830 801,02	17 507 183,59
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	1 611 118,99	7 392 189,88
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	0,00	-76 314,33
Inne korekty o pozycję:	2 248 944,91	91 898,51
- pozostałe korekty	2 248 944,91	91 898,51
Zmiana stanu kapitału obrotowego	96 961 900,08	-22 367 773,06
Zmiana stanu zapasów	-1 070 843,58	-1 960 763,86
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	149 861 574,09	-36 950 074,06
Zmiana stanu należności	-4 818 334,09	14 490 082,60
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-47 010 496,34	2 052 982,26
Przeływy pieniężne w działalności operacyjnej	212 975 172,04	89 608 801,36
Przeływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	1 674 592,42	3 000 000,00
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-138 053 619,09	-14 784 020,52
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	0,00
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	-574 733,96	102 520 200,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	0,00
Pożyczki udzielone	-1 304 047,00	-2 013 816,00
Splata pożyczek	2 551 541,95	200 000,00
Inne nabycia aktywów finansowych	30 100 000,00	0,00
Inne zbycia aktywów finansowych	-30 100 000,00	0,00
Dywidendy otrzymane	0,00	990 000,00
Odsetki otrzymane	77 049,25	129 419,95
Zbycie jednostek zależnych	25 000,00	1,00
Nabycia jednostek zależnych	0,00	-554 644,62
Przeływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-135 604 216,43	89 487 139,81
Przeływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	0,00	-1 953 240,80
Otrzymane kredyty i pożyczki	290 567 158,83	498 531 557,79
Splaty kredytów i pożyczek	-428 411 151,23	-548 547 208,97
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	-9 898 922,10	-10 086 399,69
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-25 597 047,09	-31 551 208,03
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	29 336 400,00	0,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	-20 258 008,33	-20 274 212,65
Przeływy pieniężne netto z działalności finansowej	-34 261 569,92	-184 880 712,35
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	43 109 385,69	-5 784 771,18
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	17 584 685,48	23 369 456,66
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	60 694 071,17	17 584 685,48

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

3. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO BILANSU

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	5 859 636,91	6 779 002,50
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	5 859 636,91	6 779 002,50

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne i prawne	RAZEM
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	13 933 033,30	0,00	13 933 033,30
b) zwiększenia (z tytułu)	266 958,25	0,00	266 958,25
- zakup	266 958,25	0,00	266 958,25
- przyjęcie z inwestycji	0,00	0,00	0,00
- reklasyfikacja pomiędzy grupami rodzajowymi	0,00	0,00	0,00
- koszty finansowania zewnętrznego	0,00	0,00	0,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00
- likwidacja	0,00	0,00	0,00
- wniesiono aportem	0,00	0,00	0,00
- reklasyfikacja pomiędzy grupami rodzajowymi	0,00	0,00	0,00
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	14 199 991,55	0,00	14 199 991,55
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	7 154 030,80	0,00	7 154 030,80
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	1 186 323,84	0,00	1 186 323,84
- amortyzacja (odpis roczny)	1 186 323,84	0,00	1 186 323,84
- likwidacja	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	8 340 354,64	0,00	8 340 354,64
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00
- zwiększenie	0,00	0,00	0,00
- odpis z tytułu trwałej utraty wartości	0,00	0,00	0,00
- reklasyfikacja pomiędzy grupami rodzajowymi	0,00	0,00	0,00
- zmniejszenie	0,00	0,00	0,00
- odwołanie odpisów z tytułu trwałej utraty wartości - odniesione na wynik finansowy	0,00	0,00	0,00
- reklasyfikacja pomiędzy grupami rodzajowymi	0,00	0,00	0,00
- umorzenie aport	0,00	0,00	0,00
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu		0,00	0,00
j) wartość netto wartości niematerialnych na początek okresu	6 779 002,50	0,00	6 779 002,50
k) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	5 859 636,91	0,00	5 859 636,91

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

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

Na dzień 31 grudnia 2010 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące wartości niematerialne.

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

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

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31-12-2010	31-12-2009
a) środki trwałe, w tym:	119 258 547,90	113 406 254,29
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	21 236 333,02	21 320 254,03
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	91 820 994,03	83 059 029,93
- urządzenia techniczne i maszyny	2 819 138,81	3 472 078,78
- środki transportu	3 197 837,58	5 304 736,83
- inne środki trwałe	184 244,46	250 154,72
b) środki trwałe w budowie	95 919 407,30	67 300 857,97
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	215 177 955,20	180 707 112,26

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

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

W 2010 roku utworzono odpis aktualizujący wartość modułów hotelowych doprowadzający ich wartość bilansową do możliwych do uzyskania cen. Wartość odpisu na 31 grudnia 2009 roku wyniosła 6,6 mln.

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

TABELA RUCHU ŚRODKÓW TRWAŁYCH	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	RAZEM
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	21 386 723,03	100 699 221,17	20 187 071,57	12 069 908,36	6 757 202,97	71 758 217,93	232 858 345,03
b) zwiększenia (z tytułu)	0,00	11 870 115,20	938 940,43	311 947,73	31 992,27	31 940 396,46	45 093 392,09
- przyjęcie z magazynu	0,00	0,00	179 169,58	311 947,73	27 839,08	30 780 396,46	31 299 352,85
- przyjęcie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przeniesienie ze stanu magazynowego	0,00	11 870 115,20	0,00	0,00	0,00	1 160 000,00	13 030 115,20
- wycena	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przeniesione ze środków trwałe w budowie	0,00	0,00	759 770,85	0,00	4 153,19	0,00	763 924,04
- rozszerzenie grupy kapitałowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne przemieszczenia - środki w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	78 808,01	191 554,67	3 148 809,22	3 455 235,67	3 269 960,52	1 171 276,93	11 315 645,02
- sprzedaż	78 808,01	0,00	1 321 876,72	2 910 756,96	0,00	0,00	4 311 441,69
- likwidacja	0,00	0,00	1 821 226,23	490 324,39	3 269 960,52	295 761,31	5 877 272,45
- cesja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przeniesienie na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	763 924,04	763 924,04
- reklasyfikacja do innej grupy rodzajowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne korekta wartości	0,00	191 554,67	5 706,27	54 154,32		111 591,58	363 006,84
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	21 307 915,02	112 377 781,70	17 977 202,78	8 926 620,42	3 519 234,72	102 527 337,46	266 636 092,10
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	66 469,00	17 640 191,24	16 714 992,79	6 765 171,53	6 507 048,25	0,00	47 627 403,81
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	5 113,00	2 916 596,43	-1 556 928,82	-1 036 388,69	-3 172 057,99	0,00	-2 843 666,07
- roczny odpis amortyzacyjny	5 113,00	2 916 596,43	1 092 968,27	1 728 802,19	86 657,78	0,00	5 830 137,67
zmniejszenie(z tytułu)	0,00	0,00	2 649 897,09	2 765 190,88	3 258 715,77	0,00	8 652 913,89
- sprzedaż środka trwałego	0,00	0,00	860 503,31	2 337 712,26	0,00	0,00	3 198 215,57
- likwidacja środka trwałego	0,00	0,00	1 810 283,63	427 478,62	3 258 715,77	0,00	5 496 478,02
- reklasyfikacja do innej kategorii	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne (zwiększenia)	0,00	0,00	20 889,85	0,00	0,00	0,00	20 889,85
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	71 582,00	20 556 787,67	15 158 063,97	5 728 782,84	3 334 990,26	0,00	44 778 624,74
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 457 359,96	4 457 359,96
zwiększenie(z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 150 570,20	2 150 570,20
- utworzenie odpisów z tytułu trwałej utraty wartości odniesionych w ciężar wyniku finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 150 570,20	2 150 570,20
zmniejszenie(z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż środka trwałego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- likwidacja środka trwałego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 607 930,16	6 607 930,16
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	21 320 254,03	83 059 029,93	3 472 078,78	5 304 736,83	250 154,72	67 300 857,97	180 707 112,26
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	21 236 333,02	91 820 994,03	2 819 138,81	3 197 837,58	184 244,46	95 919 407,30	215 177 955,20

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

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Spółka uznaje, że nieruchomości inwestycyjne na dzień bilansowy wycenione są w wartościach godziwych.

Inne inwestycje długoterminowe	31-12-2010	31-12-2009
a) nieruchomości inwestycyjne	115 735 797,61	8 419 180,91
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	115 735 797,61	8 419 180,91

Nota 4. Długoterminowe aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30-06-2010	31-12-2009
a) udziały lub akcje	100 730 514,50	99 275 132,50
b) udzielone pożyczki	0,00	211 562,72
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	100 730 514,50	99 486 695,22

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2010	31-12-2009
a) w jednostkach zależnych	100 516 319,88	99 272 500,60
- udziały lub akcje	100 516 319,88	99 060 937,88
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	211 562,72
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	214 194,62	214 194,62
- udziały lub akcje	214 194,62	214 194,62
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	100 730 514,50	99 486 695,22

ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH	31-12-2010	31-12-2009
a) stan na początek okresu	99 486 695,22	139 230 482,49
- udziały	99 275 132,50	99 095 487,88
- udzielone pożyczki	211 562,72	40 134 994,61
- inne	0,00	0,00
b) zwiększenia (z tytułu)	1 461 000,00	766 207,34
- udziały	1 461 000,00	554 644,62
- udzielone pożyczki	0,00	211 562,72
- inne	0,00	0,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	217 180,72	40 509 994,61
- udziały	5 618,00	375 000,00
- udzielone pożyczki	211 562,72	40 134 994,61
- inne	0,00	0,00
d) stan na koniec okresu	100 730 514,50	99 486 695,22
- udziały	100 730 514,50	99 275 132,50
- udzielone pożyczki	0,00	211 562,72
- inne	0,00	0,00

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
 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 wartość (razem)	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
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%
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%
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%
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%
Interlokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.11.2004	50 000,00	0,00	50 000,00	100,00%
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%
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%
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%
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%
Polonia SSA	Warszawa	działalność sportowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	30.03.2006	15 440,00	15 440,00	0,00	100,00%
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%
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%
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%
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%
Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	Szczecin	działalność transportowa	jednostka zależna	metoda pełna	12.11.2007	19 118 737,41	0,00	19 118 737,41	100,00%
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%
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%
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%
Trinity Self Companies (nasąpiła zmiana nazwy obecnie SASPOL INFRASTRUCTURE 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%
Stadnina Mazowiecka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność usługowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	19.02.2007	50 000,00	0,00	50 000,00	100,00%
Karczma Regionalna Sp.z o.o.	Krynica Górská	usługi hotelarskie	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.12.2004	208 550,00	0,00	208 550,00	8,06%

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

Nota 5. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31-12-2010	31-12-2009
a) należności z tytułu kaucji	0,00	0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasingi)	14 485 435,90	13 769 695,90
b) pozostałe należności	0,00	0,00
Wartość należności, razem	14 485 435,90	13 769 695,90

Na pozycję należności długoterminowych składa się kaucja gwarancyjna dotycząca leasingu hoteli (zabezpieczenie wierzytelności 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 6. Zapasy i kontrakty budowlane

ZAPASY	31-12-2010	31-12-2009
a) materiały	743 291,77	1 659 488,02
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	0,00	4 062,48
d) towary	7 242 336,37	6 420 412,42
e) zaliczki na dostawy	171 011,36	161 833,00
Wartość zapasów, razem	8 156 639,50	8 245 795,92

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
a) półprodukty i produkty w toku	245 855 355,84	581 021 366,81
b) produkty gotowe	325 019 397,89	304 459 354,89
c) zaliczki na dostawy	9 439 998,57	4 302 012,76
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	628 931,89	305 273,04
Wartość kontraktów budowlanych razem	580 943 684,19	890 088 007,50

Kontrakty budowlane – aktywa stanowią m.in. kwoty nakładów poniesionych na realizowane projekty, wartość gotowych lokali, które nie zostały przekazane klientom.

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-12-2010	31-12-2009
a) rozliczenia międzyokresowe	141 187 127,70	297 585 007,82
Wartość kontraktów budowlanych razem	141 187 127,70	297 585 007,82

Rozliczenia międzyokresowe	31-12-2010	31-12-2009
- zaliczki na lokale	137 990 854,57	293 888 024,06
- rezerwa na roboty	2 232 770,73	2 733 481,36
- inne	963 502,40	963 502,40
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	141 187 127,70	297 585 007,82

Kontrakty budowlane – pasywa stanowią min. kwoty: zaliczek wpłaconych przez kontrahentów w związku z realizowanymi pracami,

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 193 mln pln i prezentowanych w środkach trwałych o wartości 123 mln pln . Dodatkowo spółka ustanowiła zabezpieczenie na nieruchomościach obcych o wartości 5,0 mln pln . Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę przyznanego kredytu (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółki. Na dzień 31 grudnia 2010 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 140,2 mln pln.

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

Nota 7. 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	22 488 677,17	20 000 743,85
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	28 691 050,13	28 754 830,11
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	5 035 110,75	6 064 226,92
d) inne	4 758 473,10	2 962 182,22
Wartość należności, razem	60 973 311,15	57 781 983,10

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

Nota 8. Krótkoterminowe aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2010	31-12-2009
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	63 659 823,94	63 467 481,88
c) inne papiery wartościowe	115 741,73	107 604,18
d) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	63 775 565,67	63 575 086,06

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2010	31-12-2009
a) w jednostkach zależnych	63 659 823,94	55 470 531,46
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	63 659 823,94	55 470 531,46
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	115 741,73	8 104 554,60
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	115 741,73	107 604,18
- udzielone pożyczki	0,00	7 996 950,42
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	63 775 565,67	63 575 086,06

ZMIANA STANU INWESTYCJI KRÓTKOTERMINOWYCH	31-12-2010	31-12-2009
a) stan na początek okresu	63 575 086,05	20 841 763,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	107 604,17	0,00
- udzielone pożyczki	63 467 481,88	20 841 763,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) zwiększenia (z tytułu)	200 479,62	44 366 457,51
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	8 137,56	107 604,17
- udzielone pożyczki	192 342,06	44 258 853,34
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	1 633 134,46
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	1 633 134,46
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
d) stan na koniec okresu	63 775 565,67	63 575 086,05
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	115 741,73	107 604,17
- udzielone pożyczki	63 659 823,94	63 467 481,88
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

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

Nota 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31-12-2010	31-12-2009
a) środki pieniężne w kasie i banku	15 322 456,28	17 131 859,30
b) inne środki pieniężne	45 315 718,44	399 980,57
c) inne aktywa pieniężne	55 896,45	52 845,61
Wartość środków pieniężnych, razem	60 694 071,17	17 584 685,48

Nota 10. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31-12-2010	31-12-2009
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16 380 221,15	11 501 828,65
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	16 380 221,15	11 501 828,65

Rozliczenia międzyokresowe	31-12-2010	5 859 636,91
- ubezpieczenia majątkowe	117 514,62	230 507,83
- odsetki	5 353 925,45	542 107,33
- koszty prowizji	9 752 418,96	9 884 791,87
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, podatek drogowy	0,00	0,00
- fundusz socjalny	0,00	0,00
- inne	1 310 911,66	844 421,62
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	16 534 770,69	11 501 828,65

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

Nota 11. Kapitał podstawowy i kapitały pozostałe

Seria/emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/ emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A 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.

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

^{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.

POZOSTAŁE KAPITAŁY	31-12-2010	31-12-2009
a) kapitał zapasowy	369 376 264,35	580 770 474,91
b) pozostałe kapitały rezerwowe	5 731 587,19	5 731 587,19
Wartość pozostałych kapitałów, razem	375 107 851,54	586 502 062,10

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

Nota 12. Kredyty i pożyczki

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

KREDYTY I POŻYCZKI	31-12-2010	31-12-2009
a) kredyty	140 213 209,27	278 575 361,73
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>45 128 086,08</i>	<i>10 567 867,05</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>95 085 123,19</i>	<i>268 007 494,68</i>
b) pożyczki	38 621,13	38 621,13
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>38 621,13</i>	<i>38 621,13</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	140 251 830,40	5 859 636,91
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	45 128 086,08	10 567 867,05
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	95 123 744,32	268 046 115,81

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2010	31-12-2009
Do 1 roku	95 085 123,19	268 007 494,68
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		0,00
Razem kredyty, w tym:	140 213 209,27	278 575 361,73
- długoterminowe	45 128 086,08	10 567 867,05
- krótkoterminowe	95 085 123,19	268 007 494,68

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

Nota 13. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROCZONY	31-12-2010		
	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Wartość netto
Rzeczowe aktywa trwałe	1 255 506,73	1 454 120,22	-198 613,49
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	8 797 735,29	-8 797 735,29
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 003 395,81	0,00	1 003 395,81
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,00	0,00	0,00
Kredyty i pożyczki	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	4 003,05	2 363 974,60	-2 359 971,55
Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	7 467 258,38	17 884 883,93	-10 417 625,55

Nota 14. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31-12-2010	31-12-2009
a) część krótkoterminowa, w tym:	13 537 292,76	18 426 819,97
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	9 810 856,76	9 004 159,24
- odsetki naliczone	3 883 074,64	3 020 296,78
- depozyty czynszowe	497 159,98	628 149,19
- inne	5 430 622,14	5 355 713,27
- pozostałe rezerwy, w tym:	3 726 436,00	9 422 660,73
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	0,00	1 000 000,00
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	3 000 000,00	7 480 296,00
- rezerwy pozostałe	726 436,00	942 364,73
a) część długoterminowa, w tym:	1 304 230,62	1 764 547,31
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	1 304 230,62	1 764 547,31
- rozliczenie w czasie nadwyżki przychodów ze sprzedaży nad wartością bilansową/leasing zwrotny	1 304 230,62	1 764 547,31
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	14 841 523,38	20 191 367,28

Nota 15. Inne zobowiązania długoterminowe

Pozycję innych zobowiązań finansowych stanowiły, m.in. zobowiązania z tytułu zawartych umów leasingu, oraz zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji.

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31-12-2010	31-12-2009
a) zobowiązania z tytułu leasingów	45 573 433,11	49 835 850,77
b) zobowiązania z tytułu kaucji	9 113 295,63	5 374 587,00
c) zobowiązania z papierów wartościowych	130 000 000,00	0,00
d) inne zobowiązania długoterminowe	0,00	4 032 323,33
e) zobowiązania wekslowe-jednostki powiązane	10 473 710,66	3 671 856,47
Wartość innych zobowiązań, razem	195 160 439,40	62 914 617,57

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

Nota 16. 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	12 112 679,45	19 754 317,04
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	52 935 082,70	92 778 263,29
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	11 587 781,11	10 104 302,86
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 384 487,43	1 101 896,30
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	21 341 586,12	20 233 292,67
f) zobowiązania z tytułu weksli-jednostki powiązane	24 242 023,21	17 723 079,45
f) inne	8 925 994,34	10 030 071,83
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	132 529 634,36	171 725 223,44

INNE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2010	31-12-2009
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 639 039,00	0,00
b) zobowiązania z tytułu weksli-obce	125 624 844,53	118 656 599,02
c) zobowiązania z tytułu leasingów	5 868 617,87	11 432 901,00
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	134 132 501,40	130 089 500,02

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

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Nota 17. 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	540 313 326,99	501 699 116,54
Przychody ze sprzedaży usług	30 304 024,45	38 135 270,61
Przychody ze sprzedaży towarów	6 039 177,11	8 213 849,14
Wartość przychodów, razem	576 656 528,55	548 048 236,29

	od 01-01-2010 do 31-12-2010	od 01-01-2009 do 31-12-2009
Przychody ze sprzedaży, z czego:	576 656 528,55	548 048 236,29
-ze sprzedaży produktów-lokali	540 313 326,99	501 699 116,54
-ze sprzedaży usług	30 304 024,45	38 135 270,61
-ze sprzedaży towarów	6 039 177,11	8 213 849,14

	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	570 617 351,44	539 834 387,15
-działalność deweloperska	552 541 616,11	520 736 891,30
-działalność hotelarska	15 217 892,61	15 499 936,35
-zarządzanie nieruchomościami	2 857 842,72	3 597 559,50

	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	540 313 326,99	501 699 116,54
-Warszawa i okolice	514 857 290,77	429 393 481,50
-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

	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

Nota 18. Koszty z 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	395 114 810,36	366 456 606,45
Koszty ze sprzedaży usług	24 828 034,36	32 052 035,76
Koszty ze sprzedaży towarów	6 165 338,50	8 959 250,06
Koszt własny sprzedaży, razem	426 108 183,22	407 467 892,27

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

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2010 do 31-12-2010	od 01-01-2009 do 31-12-2009
Koszty sprzedaży	27 412 972,36	19 513 690,53
Koszty zarządu	16 126 797,77	13 508 342,43
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	43 539 770,13	33 022 032,96

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2010 do 31-12-2010	od 01-01-2009 do 31-12-2009
Amortyzacja	7 016 461,51	7 760 109,74
Zużycie materiałów i energii	5 152 536,60	15 842 963,20
Usługi obce	120 870 629,13	279 933 530,36
Podatki i opłaty	5 468 211,61	5 597 683,81
Wynagrodzenia	20 393 527,90	18 005 753,74
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	13 258 166,75	3 071 684,86
Pozostałe koszty rodzajowe	6 707 092,70	14 473 676,73
Koszty wg rodzaju, razem	178 866 626,20	344 685 402,44

Nota 19. 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	804 986,04	0,00
b) inne przychody operacyjne	15 587 829,27	3 928 670,31
Wartość przychodów operacyjnych, razem	16 392 815,31	3 928 670,31

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2010 do 31-12-2010	od 01-01-2009 do 30-06-2009
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	804 986,04	0,00
b) opłaty manipulacyjne	7 428 623,55	2 482 014,59
c) rezerwy	1 435 660,46	0,00
g) inne (w tym odszkodowania za działki pod drogi)	6 723 545,26	1 446 655,72
Wartość kosztów operacyjnych, razem	16 392 815,31	3 928 670,31

Nota 20. 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	1 401 615,67
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
c) inne koszty operacyjne	6 665 399,31	1 144 193,54
Wartość kosztów operacyjnych, razem	6 665 399,31	2 545 809,21

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2010 do 31-12-2010	od 01-01-2009 do 30-06-2009
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	1 401 615,67
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	-1 708 292,51
c) rezerwy	1 796 681,42	0,00
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	727 734,21	615 914,55
e) odstępne	1 845 992,87	968 469,67
f) koszty postępowania sądowego	360 520,58	219 437,34
g) inne	1 934 470,23	1 048 664,49
Wartość kosztów operacyjnych, razem	6 665 399,31	2 545 809,21

Nota 21. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2010 do 31-12-2010	od 01-01-2009 do 31-12-2009
a) dywidendy	0,00	990 000,00
b) odsetki	5 775 676,23	4 305 113,23
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
d) inne	322 363,22	1 062 656,26
Wartość przychodów finansowych, razem	6 098 039,45	6 357 769,49

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

Przychody finansowe	od 01-01-2010 do 31-12-2010	od 01-01-2009 do 31-12-2009
a) dywidendy	0,00	990 000,00
b) odsetki od klientów	1 635 778,94	1 048 164,66
c) odsetki od pożyczek	1 989 652,72	2 328 483,45
d) odsetki od lokat	1 230 460,11	51 763,10
e) odsetki od weksli	10 213,48	7 562,50
f) odsetki pozostałe	909 559,29	869 055,11
g) różnice kursowe	306 204,45	0,00
h) aktualizacji wartość inwestycji	0,00	0,00
i) inne	16 170,46	1 062 740,67
Razem	6 098 039,45	6 357 769,49

Nota 22. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2010 do 31-12-2010	od 01-01-2009 do 31-12-2009
a) odsetki	30 673 359,63	24 052 391,39
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
c) inne	561 482,30	1 177 218,01
Wartość kosztów finansowych, razem	31 234 841,93	25 229 609,40

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2010 do 31-12-2010	od 01-01-2009 do 31-12-2009
a) odsetki, prowizje kredyty	7 458 808,81	9 380 475,72
b) odsetki-leasingi	3 094 403,21	4 308 783,97
c) odsetki- pożyczki	1 108 293,45	1 203 386,56
d) odsetki- weksle	11 470 396,03	7 262 903,08
e) odsetki- emisja obligacji	6 175 758,37	1 288 477,29
f) odsetki pozostałe	1 365 699,76	597 943,07
g) różnice kursowe	556 443,30	1 080 587,41
h) inne	5 039,00	107 052,30
Wartość kosztów finansowych, razem	31 234 841,93	25 229 609,40

Nota 23. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01-2010 do 31-12-2010	od 01-01-2009 do 31-12-2009
a) podatek dochodowy	13 645 303,00	11 638 936,00
b) podatek dochodowy odroczony	8 744 102,21	1 288 374,69
Wartość podatku dochodowego, razem	22 389 405,21	12 927 310,69

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	2010
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	101 790 451,62
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0,00
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	101 790 451,62
Podatek według ustawowej stawki podatkowej 19%	19 340 185,81
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0,00
Różnice wynikające z nie utworzonych rezerw i aktywów w latach ubiegłych	-45 409,14
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów- różnice trwałe	3 094 628,54
Pozostałe	0,00
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	22 389 405,21
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat	22 389 405,21
<i>w tym</i>	
bieżący	13 645 303,00
odroczony	8 744 102,21

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

5. NOTY OBJAŚNIAJĄCE POZOSTAŁE

Nota 24. Zatrudnienie

Grupa zawodowa	31-12-2010	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 25. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

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

Wynagrodzenia	31-12-2010
Zarząd Spółki	1 177 296,20
Rada Nadzorcza	218 671,43
Wynagrodzenia, razem	1 395 967,63

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.
Sprawozdanie finansowe
 za okres od dnia 1 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010 roku

Nota 26. Pozycje pozabilansowe

ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE	31-12-2010
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - kredyty	312 092 896,00
Kwota na zabezpieczenia na nieruchomościach jednostek obcych - kredyty	5 000 000,00
weksle in blanco	306 867 358,36
tytuły egzekucyjne	259 344 320,00
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000,00
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
Poręczenia na rzecz Deweloper Sp. z o.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 19,7 mln.

Nota 27. Transakcje z jednostkami powiązany-salda

Wszystkie transakcje zawarte w 2010 r. przez Spółkę lub jednostkę zależną z podmiotami powiązany, oparte były na warunkach rynkowych.

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 becnie SASPOL INFRASTRUKTURE Sp. z o.o.)	40 000,00	40 000,00	0,00	0,00

6. DODATKOWE INFORMACJE

Nota 28. Zdarzenia, które wystąpiły 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 Samarczew.

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.

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.

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

Umowy o kredyt

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.
- 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.

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

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 inwestycję o powierzchni użytkowej ok. 35 000 m². Cena za jaką Spółka nabyła przedmiotową nieruchomość nie przekracza 10 % kapitałów własnych Spółki.

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

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 29. 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

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.

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

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

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 grudnia 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.

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

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 31. 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% kapitału własnego Spółki.

Nota 32. Instrumenty finansowe i rachunkowość zabezpieczeń

W roku 2010 Spółka nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń oraz nie posiadała wbudowanych instrumentów pochodnych.

Spółka nie korzysta z pochodnych instrumentów finansowych. Spółka korzysta z kredytów bankowych, pożyczek od spółki powiązanej, emituje obligacje jak również korzysta z umów leasingu finansowego.

Główne aktywa finansowe Spółki to udziały i akcje w Spółkach powiązanych, pożyczki dla spółek powiązanych oraz depozyty bankowe.

J. W. Construction Holding S.A.
Sprawozdanie finansowe
 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	100 730 514,50	99 060 937,88	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	DDS	214 194,62	214 194,62	-	-
Krótkoterminowe pożyczki	PiN	63 775 565,67	63 575 086,06	63 775 565,67	63 575 086,06
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	PiN	55 938 200,40	51 717 756,18	55 938 200,40	51 717 756,18
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	WwWGpWF	60 694 071,17	17 584 684,48	60 694 071,17	17 584 684,48
<i>Zobowiązania finansowe</i>					
Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFwgZK	140 213 209,27	278 575 361,73	140 213 209,27	278 575 361,73
Pożyczki od spółek powiązanych	PZFwgZK	21 341 586,12	20 233 292,67	21 341 586,12	20 233 292,67
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	PZFwgZK	45 573 433,11	49 835 850,77	45 573 433,11	49 835 850,77
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	PZFwgZK	5 868 617,87	11 432 901,00	5 868 617,87	11 432 901,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	PZFwgZK	73 973 756,49	122 562 652,16	73 973 756,49	122 562 652,16
Obligacje	PZFwgZK	132 639 039,00		132 639 039,00	
Zobowiązania z tytułu kaucji długoterminowe	PZFwgZK	9 113 295,63	5 374 587,00	9 113 295,63	5 374 587,00
Zobowiązania z tytułu weksli- pozostałe	PZFwgZK	125 624 844,53	118 656 599,02	125 624 844,53	118 656 599,02
Zobowiązania wekslowe- powiązane	PZFwgZK	34 715 733,87	21 394 935,92	34 715 733,87	21 394 935,92
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,					

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	Ogółem
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	5 868 617,87	15 674 249,73	29 899 183,38	51 442 050,98
31 grudnia 2010 - Oprocentowanie zmienne				
	do 1 roku	1 do 2 lat	2 - 5 lat	Ogółem
Aktywa gotówkowe	60 694 071,17	-	-	60 694 071,17
Pożyczki do spółek powiązanych	63 775 565,67	-	-	63 775 565,67
Pożyczki od spółek powiązanych	21 341 586,12			21 341 586,12
Kredyty bankowe	95 085 123,19	25 496 829,57	19 631 256,51	140 213 209,27
Zobowiązania z tytułu obligacji	2 639 039,00		130 000 000,00	132 639 039,00

Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Nota 33. Propozycja podziału zysku

Zarząd Spółki złoży propozycję przeznaczenia zysku wypracowanego za 2010 rok na podwyższenie kapitału zapasowego.

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

Nota 34. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej

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 Obłəkowski | 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 Henryka Pietraszkiewicza jako Wice przewodniczącego Rady Nadzorczej Pana Jarosława Króla jako Członka Rady Nadzorczej Spółki oraz Pana Marcina Michnickiego jako Członka Rady Nadzorczej Spółki.

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

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

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

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

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

Nota 34. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą kredyty bankowe, leasing finansowy, obligacje długoterminowe i pożyczki. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, 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. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

Ryzyko stopy procentowej

Spółka 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 Spółka 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 Spółka nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31.12.2010, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

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

Spółka alokuje koszty finansowe od kredytów inwestycyjnych na poszczególne projekty deweloperskie, co powoduje, że wpływ zmian stóp procentowych na wynik ma charakter odroczonej

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).

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

Ryzyko walutowe

Spółka jest narażona na ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na pożyczki udzielone w walucie jednostkom powiązanym. Są to pożyczki udzielone w EUR i USD.

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

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

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
Zmiana kursu USD/PLN	Wartość godziwa 31.12.2010 (tyś)	Wartość aktywa w stosunku do pierwotnej	Wartość aktywa finansowego	Zmiana (tyś)
obniżenie o 20%	17 250	83%	14 275	-2 975
obniżenie o 10%	17 250	93%	15 960	-1 290
brak zmiany	17 250	100%	17 250	0
powiększenie o 10%	17 250	107%	18 540	1 290
powiększenie o 20%	17 250	117%	20 225	2 975

Ryzyko kredytowe

Spółka 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 należności i pożyczek od Spółek powiązanych ryzyko to uznaje się za nieistotne ze względu na bieżący monitoring ich standingu finansowego.

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe wynosi 28 691 tys. zł na dzień bilansowy i zostało oszacowane jako wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych spółek.

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

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

Ryzyko związane z płynnością

Spółka 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 35. Zarządzanie kapitałem

Spółka 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 Spółka 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 Spółka 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 do 5.

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

	31 grudnia 2010
Oprocentowane kredyty i pożyczki	140 251 830,40
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	602 074 405,56
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-60 694 071,17
Zadłużenie netto	681 632 164,79
Kapitał własny	472 795 372,14
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto	0
Kapitał razem	472 795 372,14
Kapitał i zadłużenie netto	1 154 427 536,93
Wskaźnik kapitału własnego	40,95%
Wskaźnik kredyty	59,05%

Nota 36. 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 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 jednostkowego sprawozdania finansowego. Podane kwoty są kwotami netto.



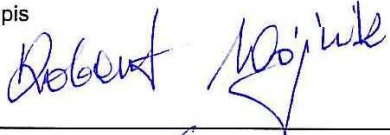

Ponadto w okresie sprawozdawczym Spółka zawarła z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego umowę o świadczenie usług audytorsko-atestacyjnych w której wynagrodzenie ustalono na kwotę 20 tys. netto oraz umowę o sporządzenie wyceny w której wynagrodzenie ustalono na kwotę 50 tys. netto.

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

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

Irmína 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