



**Skrócone sprawozdanie finansowe  
za okres 3 miesięcy zakończony  
dnia 30 września 2007r.**

Sporządzone zgodnie z międzynarodowymi  
standardami sprawozdawczości finansowej

*Ząbki, dn. 08.11.2007r.*

**A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

1. Informacje Ogólne
2. Przyjęte zasady (Polityka) Rachunkowości

**B. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

1. Bilans
2. Rachunek zysków i strat
3. Zmiany w kapitale własnym
4. Przepływ środków pieniężnych

**C. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

1. Aktywa trwałe
2. Aktywa obrotowe
3. Zobowiązania
4. Przychody i koszty operacyjne

**D. DODATKOWE INFORMACJE**

1. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących
2. Opis czynników i zdarzeń w szczególności o nietypowym charakterze mających znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe
3. Objaśnienia dotyczące sezonowości i cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie
4. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych
5. Informacje dotyczące wypłaconej i(lub zadeklarowanej) dywidendy łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.
6. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu a mogących w znaczny sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta
7. Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.
8. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego ( również przeliczone na EURO)
9. Opis organizacji grupy kapitałowej emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji
10. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności
11. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości realizacji wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.
12. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.
13. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego, odrębnie dla każdej z osób.
14. Sprawy sądowe powyżej 10% kapitałów własnych.
15. Informacja o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi jeżeli wartość tych transakcji (łącznie wartość wszystkich transakcji zawartych w okresie od początku roku obrotowego) przekracza wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500.000 Euro
16. Informacja o udzieleniu przez Emitenta lub spółkę zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta
17. Inne informacje które są istotne, zdaniem emitenta, do oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian , oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta
18. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

**E. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

1. Bilans
2. Rachunek zysków i strat
3. Zmiany w kapitale własnym
4. Przepływy środków pieniężnych

## A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

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

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

### 2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

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

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 września 2007 roku prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
<b>Jednostki zależne:</b>				
Lokum Sp. z o.o.	Polska	99,99%	99,99%	konsolidacja pełna
Interlokum Sp. z o.o.	Polska	99,00%	99,00%	konsolidacja pełna
Project 55 Sp. z o.o.	Polska	99,99%	99,99%	konsolidacja pełna
Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o.	Polska	99,99%	99,99%	konsolidacja pełna
Przedsiębiorstwo Turystyczne „Czarny Potok” S.A.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Deweloper Sp. z o.o.	Polska	99,00%	99,00%	konsolidacja pełna
J.W. Construction International Sp. z o.o	Rosja	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy jest:

- Lokum Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Interlokum Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Project 55 Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o. – sprzedaż i administrowanie osiedli budownictwa społecznego,
- Przedsiębiorstwo Turystyczne „Czarny Potok” S.A. – działalność gastronomiczno-hotelarska związana z organizacją usług turystycznych i wypoczynku,
- J.W. Construction International Sp. z o.o. – działalność w zakresie wykonywania robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków, budownictwo ogólne i inżynieria lądowa, realizacja produkcji budowlanej,
- Deweloper Sp.z o.o. – realizacja produkcji budowlano-montażowej.

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

### **Sporządzanie sprawozdania skonsolidowanego**

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za lata 2006-2007 zostały sporządzone na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. i zestawione w taki sposób, aby Grupa stanowiła jedną jednostkę. Skonsolidowane sprawozdania finansowe obejmują sprawozdania finansowe jednostki dominującej J.W. Construction Holding S.A. i sprawozdania finansowe kontrolowanych przez jednostkę dominującą następujących spółek zależnych:

- a) TBS „Marki” Sp. z o.o., Interlokum Sp. z o.o., Lokum Sp. z o.o., Project 55 Sp. z o.o., J.W. Construction International Sp. z o.o., Przedsiębiorstwo Turystyczne „Czarny Potok” S.A. oraz Deweloper Sp. z o.o. – w 2006 roku.
- b) TBS „Marki” Sp. z o.o., Interlokum Sp. z o.o., Lokum Sp. z o.o., Project 55 Sp. z o.o., J.W. Construction International Sp. z o.o., Przedsiębiorstwo Turystyczne „Czarny Potok” S.A. oraz Deweloper Sp. z o.o. – w 2007 roku.

Jednostka dominująca dokonała w latach 2006-2007 wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją następujących jednostek podporządkowanych (wraz z udziałem jednostki dominującej w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu):

*W 2006 roku:*

- Business Financial Construction Sp. z o.o. – 100%
- Dremet Sp. z o.o. – 100%
- J.W. Construction AZS Politechniki Warszawskiej S.A. – 75%
- KSP Polonia Warszawa SSA – 100%
- Construction Invest Sp. z o.o. – 100%
- J.W. Agro Sp. z o.o. – 100%
- Hotel 500 Sp. z o.o. – 100%
- Abimel Trading Sp. z o.o. – 100%.

*W 2007 roku:*

- Business Financial Construction Sp. z o.o. – 100%
- Dremet Sp. z o.o. – 100%
- J.W. Construction AZS Politechniki Warszawskiej S.A. – 75%
- KSP Polonia Warszawa SSA – 100%
- Construction Invest Sp. z o.o. – 100%

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

### **Polityka rachunkowości**

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z zasadami wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską. Sprawozdanie finansowe zawiera łączne dane JWCH z oddziałami.

### **Wartości niematerialne i prawne**

Wartości niematerialne i prawne 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 i prawnych są rozpoznawane, jeżeli występuje:

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

d) możliwość wiarygodnego ustalenia ceny nabycia lub kosztu wytworzenia danego składnika. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane wg metody liniowej w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

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

#### **Rzeczowe aktywa trwałe**

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują zasoby kontrolowane przez jednostkę (stanowiące jej własność), powstałe w wyniku zdarzeń z przeszłości, z których według oczekiwań jednostka osiągnie korzyści ekonomiczne i które są utrzymywane przez jednostkę gospodarczą w celu wykorzystania ich w procesie produkcyjnym lub w dostawach towarów i świadczenia usług, w celu oddania ich do używania innym podmiotom na podstawie umowy najmu lub w celach administracyjnych oraz, którym towarzyszy oczekiwanie, iż będą wykorzystywane przez czas dłuższy niż rok.

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

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

Budynki i budowle: stawki amortyzacyjne od 2% – 4,5%

Maszyny i urządzenia: 6% - 30%

Środki transportu: 12,5% - 20%

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

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

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

#### **Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych**

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

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

#### **Nieruchomości inwestycyjne**

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

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

#### **Leasing**

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

a) w kwocie równej wartości rynkowej przedmiotu leasingu,



b) w wysokości bieżącej (zdyskontowanej) wartości opłat leasingowych, zależnie od tego, która kwota jest niższa.

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

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

#### **Zapasy**

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

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

**Wyroby gotowe** są to 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 bezpośrednio i uzasadnioną część kosztów pośrednich oraz koszty finansowania zewnętrznego poniesionych do dnia zakończenia produkcji) lub możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

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

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

#### **Koszty finansowania zewnętrznego**

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

#### **Należności krótkoterminowe i długoterminowe**

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

#### **Kaucje gwarancyjne**

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

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

#### **Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

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

#### **Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

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

#### **Rezerwy na zobowiązania**

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

- a) na spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych,

- b) prawdopodobne jest, że spełnienie obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne,
- c) można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego obowiązku.
- Rezerwy na zobowiązania w J.W. Construction Holding S.A. stanowią :
- rezerwę na naprawy gwarancyjne, która ujmowana jest w wysokości kwot z okresów przeszłych dotyczących kosztów napraw gwarancyjnych,
  - rezerwę na niewykorzystane urlopy pracowników, która tworzona w oparciu o wykaz niewykorzystanych dni urlopów poszczególnych pracowników, na dany dzień, oraz ich dzienne wynagrodzenie brutto, powiększone o składki ZUS Pracodawcy,
  - rezerwę na odprawy emerytalne,
  - rezerwę na odroczony podatek dochodowy.

#### **Kontrakty długoterminowe dotyczące usług deweloperskich**

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

Jeżeli stopień zaawansowania nie zakończonej usługi lub przewidywany, całkowity koszt jej wykonania nie może być ustalony w sposób wiarygodny, przychód ustalany jest w wysokości poniesionych kosztów w danym okresie sprawozdawczym (metoda zerowa). Przyjmując zasadę ostrożności Grupa Emitenta stosuje metodę „zerową” w pierwszej fazie realizowanego projektu, do momentu osiągnięcia poziomu:

- a) przychody – stan zaawansowania powyżej 50% (wartość przychodów wynikająca z umów podpisanych/wartość planowanych przychodów)
- b) koszty – stan zaawansowania powyżej 40% (wartość robót ustalona na podstawie inwentaryzacji robót/wartość budżetu)

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

- a) przychody = planowana wartość przychodów \* (wskaźnik przychodów \* wskaźnik kosztów)
- b) koszty = planowana wartość kosztów \* (wskaźnik przychodów \* wskaźnik kosztów).

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

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

#### **Projektowane zmiany w Międzynarodowych Standardach Rachunkowości**

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

Na podstawie wstępnie opublikowanych wniosków autorzy projektu proponują zakaz zastosowania MSR 11 (tak zwanej metody procentowej) w przypadku budowy i sprzedaży budynków mieszkalnych w ramach działalności deweloperskiej, zamiast której należałoby stosować metodę zakończonego kontraktu – MSR 18.

W przypadku przyjęcia ostatecznej wersji przez KIMSF, Emitent będzie zobowiązany do zmiany zasad rachunkowości. Fakt ten może spowodować zmianę ujmowania w poszczególnych okresach sprawozdawczych przychodów z tytułu realizowanych kontraktów deweloperskich.

**Kontrakty długoterminowe dotyczące usług budowlanych.**

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

**a) Metoda zerowa**

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

**b) Metoda procentowa**

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

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

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

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

**Kredyty bankowe i pożyczki**

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

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

**Odroczony podatek dochodowy**

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

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

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

**Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży i działalność w trakcie zaniechania**

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

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

**Zobowiązania**

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

Ze względu na cechy charakteryzujące zobowiązania można podzielić na:

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

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



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

Zobowiązania warunkowe to obowiązki wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń. Zobowiązania te są ujawniane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach.

Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

**Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

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

**Przychody**

Przychody Grupa Emitenta ujmuje w takiej wartości w jakie 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.

**B. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**
**1. BILANS**

<b>AKTYWA</b>	<b>30-09-2007</b>	<b>31-12-2006</b>
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>331 956 660,08</b>	<b>329 174 125,39</b>
Wartości niematerialne i prawne	12 161 048,97	12 522 507,31
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	16 801 419,29	16 801 419,29
Rzeczowe aktywa trwałe	276 826 771,69	271 957 093,53
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	0,00
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0,00	0,00
Inne aktywa finansowe	4 996 217,48	5 033 744,50
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 951 191,99	11 267 297,35
Należności handlowe oraz pozostałe należności	12 220 010,66	11 592 063,41
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>983 068 182,41</b>	<b>552 909 438,94</b>
Zapasy	39 353 155,66	55 112 331,62
Kontrakty budowlane	646 200 810,34	403 563 559,20
Należności handlowe oraz pozostałe należności	73 365 658,25	40 181 969,62
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0,00	0,00
Inne aktywa finansowe	119 057 888,40	6 683 595,25
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	86 757 817,80	37 380 444,49
Rozliczenia międzyokresowe	18 332 851,96	9 987 538,77
<b>AKTYWA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY</b>	<b>0,00</b>	<b>25 461 578,17</b>
<b>A k t y w a r a z e m</b>	<b>1 315 024 842,49</b>	<b>907 545 142,50</b>
<b>PASYWA</b>		
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>	<b>443 978 122,34</b>	<b>193 449 998,31</b>
Kapitał podstawowy	10 939 656,00	10 250 000,00
Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pozostałe kapitały	383 357 092,01	77 404 293,16
Niepodzielony wynik finansowy	6 420 807,13	-26 221 694,93
Zysk/ strata netto	43 260 567,20	132 017 400,08
<b>Kapitał mniejszości</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>871 046 720,15</b>	<b>695 970 765,15</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>330 830 241,97</b>	<b>350 433 884,70</b>
Kredyty i pożyczki	195 676 960,99	220 845 904,84
Pochodne instrumenty finansowe	0,00	
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	37 934 971,35	33 659 800,12
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych	443 561,75	443 561,75
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	14 536 593,81	14 248 875,55
Inne zobowiązania	82 238 154,07	81 235 742,44
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>540 216 478,18</b>	<b>345 536 880,45</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	76 831 832,01	77 923 790,90
Kontrakty budowlane	167 920 935,94	105 538 118,54
Kredyty i pożyczki	115 431 096,36	107 982 788,49
Pochodne instrumenty finansowe	0,00	0,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	8 138 898,46	10 459 736,99
Inne zobowiązania	171 893 715,40	43 632 445,53
<b>PASYWA ZWIĄZANE Z AKTYWAMI ZAKLASYFIKOWANYMI JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY</b>	<b>0,00</b>	<b>18 124 379,04</b>
<b>P a s y w a r a z e m</b>	<b>1 315 024 842,49</b>	<b>907 545 142,50</b>

**2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

	<b>01-01-2007 30-09-2007</b>	<b>01-01-2006 30-09-2006</b>	<b>01-07-2007 30-09-2007</b>	<b>01-07-2006 30-09-2006</b>
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>357 576 757,17</b>	<b>495 347 602,04</b>	<b>130 110 871,06</b>	<b>111 760 366,44</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	350 535 460,18	487 483 517,65	126 932 392,16	110 424 376,34
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	7 041 296,99	7 864 084,39	3 178 478,90	1 335 990,10
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>255 827 478,52</b>	<b>358 493 453,39</b>	<b>90 183 616,22</b>	<b>83 318 582,80</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	248 030 309,99	348 950 033,98	86 186 993,81	81 417 420,48
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	7 797 168,53	9 543 419,41	3 996 622,41	1 901 162,32
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>101 749 278,64</b>	<b>136 854 148,65</b>	<b>39 927 254,85</b>	<b>28 441 783,64</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>17 870 569,45</b>	<b>17 284 843,36</b>	<b>6 502 218,21</b>	<b>5 088 402,51</b>
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>17 288 428,12</b>	<b>15 132 495,00</b>	<b>5 777 063,63</b>	<b>5 730 557,66</b>
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>66 590 281,07</b>	<b>104 436 810,29</b>	<b>27 647 973,01</b>	<b>17 622 823,48</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>5 310 965,81</b>	<b>2 347 211,49</b>	<b>1 334 184,68</b>	<b>513 200,63</b>
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 301 220,92	650 329,72	493 968,25	124 488,53
Inne przychody operacyjne	4 009 744,89	1 696 881,77	840 216,43	388 712,10
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>5 104 923,20</b>	<b>7 639 166,86</b>	<b>2 865 861,45</b>	<b>1 735 846,39</b>
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	262 939,74	49 617,94	217 006,37	-471 217,40
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	200,00	3 607 808,22	200,00	2 000 000,00
Inne koszty operacyjne	4 841 783,46	3 981 740,70	2 648 655,08	207 063,79
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>66 796 323,68</b>	<b>99 144 854,92</b>	<b>26 116 296,24</b>	<b>16 400 177,71</b>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>6 519 544,62</b>	<b>3 264 550,39</b>	<b>4 059 835,24</b>	<b>1 692 993,21</b>
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki, w tym:	5 606 285,69	2 648 985,82	3 647 403,03	1 944 663,91
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	913 258,93	615 564,57	412 432,21	-251 670,70
<b>Koszty finansowe</b>	<b>17 720 994,79</b>	<b>11 898 597,06</b>	<b>6 687 102,99</b>	<b>4 619 911,78</b>
Odsetki, w tym:	17 575 198,67	11 350 701,35	6 629 463,10	4 610 527,55
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	145 796,12	547 895,71	57 639,89	9 384,23
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>55 594 873,51</b>	<b>90 510 808,25</b>	<b>23 489 028,49</b>	<b>13 473 259,15</b>
<b>Wynik na aktywach przeznaczonych do sprzedaży</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Zysk na aktywach przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
Strata na aktywach przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>55 594 873,51</b>	<b>90 510 808,25</b>	<b>23 489 028,49</b>	<b>13 473 259,15</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>5 679 399,76</b>	<b>8 293 780,09</b>	<b>708 493,84</b>	<b>3 378 385,09</b>
<b>Podatek odroczone</b>	<b>6 654 906,71</b>	<b>10 209 148,86</b>	<b>5 124 667,58</b>	<b>534 948,61</b>
<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>26 877,10</b>	<b>0,00</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>43 260 567,04</b>	<b>72 007 879,30</b>	<b>17 628 989,96</b>	<b>9 559 925,44</b>

**3. ZMIANY W KAPITALE WŁASNYM**

	Kapitał akcyjny	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych	Kapitał własny
<b>Stan na 31 grudnia 2006</b>	10 250 000,00	0,00	74 810 512,66	2 703 534,25	-109 753,75	-26 221 694,92	132 017 400,08	193 449 998,31	0,00	193 449 998,31
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	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	0,00	0,00
<b>Stan na 1 stycznia 2007</b>	<b>10 250 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>74 810 512,66</b>	<b>2 703 534,25</b>	<b>-109 753,75</b>	<b>-26 221 694,92</b>	<b>132 017 400,08</b>	<b>193 449 998,31</b>	<b>0,00</b>	<b>193 449 998,31</b>
Emisja akcji	689 656,00	0,00	234 099 587,10	0,00	0,00	0,00	0,00	234 789 243,10	0,00	234 789 243,10
Wypłata dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-29 212 500,00	0,00	-29 212 500,00	0,00	-29 212 500,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	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	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21 550,81	0,00	21 550,81	0,00	21 550,81
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	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00	1 104 461,77	2 872 720,92	0,00	-2 307 898,77	0,00	1 669 283,92	0,00	1 669 283,92
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	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	225 250,34	0,00	-21,00	-225 250,34	0,00	-21,00	0,00	-21,00
<b>Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym</b>	689 656,00	0,00	235 429 299,21	2 872 720,92	-21,00	-31 724 098,30	0,00	207 267 556,83	0,00	207 267 556,83
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43 260 567,20	43 260 567,20	0,00	43 260 567,20
<b>Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto</b>	689 656,00	0,00	235 429 299,21	2 872 720,92	-21,00	-31 724 098,30	43 260 567,20	250 528 124,03	0,00	250 528 124,03
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	67 650 799,73	0,00	0,00	64 366 600,35	-132 017 400,08	0,00		0,00
<b>Stan na 30 września 2007</b>	<b>10 939 656,00</b>	<b>0,00</b>	<b>377 890 611,59</b>	<b>5 576 255,17</b>	<b>-109 774,75</b>	<b>6 420 807,13</b>	<b>43 260 567,20</b>	<b>443 978 122,34</b>	<b>0,00</b>	<b>443 978 122,34</b>



	Kapitał akcyjny	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych	Kapitał własny
<b>Stan na 31 grudnia 2005</b>	6 000 000,00	0,00	67 612 939,78	43 534 861,75	-22 102,33	-8 637 092,28	11 273 851,03	119 762 457,95	0,00	119 762 457,95
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	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	0,00	0,00
<b>Stan na 1 stycznia 2006</b>	<b>6 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>67 612 939,78</b>	<b>43 534 861,75</b>	<b>-22 102,33</b>	<b>-8 637 092,28</b>	<b>11 273 851,03</b>	<b>119 762 457,95</b>	<b>0,00</b>	<b>119 762 457,95</b>
Podniesienie kapitału	4 250 000,00	0,00	1 572 500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 822 500,00	0,00	5 822 500,00
Wypłata dywidendy	0,00	0,00	0,00	-26 549 616,54						
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	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	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	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	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00	949 071,16	0,00	0,00	-982 977,73	0,00	-33 906,57	0,00	-33 906,57
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 071 852,35	0,00	-1 071 852,35	0,00	-1 071 852,35
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-6 512 278,83	0,00	-6 512 278,83	0,00	-6 512 278,83
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	281 569,19	0,00	22 148,33	-13 039 518,89	0,00	-12 735 801,37	0,00	-12 735 801,37
<b>Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym</b>	<b>4 250 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 803 140,35</b>	<b>-26 549 616,54</b>	<b>22 148,33</b>	<b>-21 606 627,80</b>	<b>0,00</b>	<b>-41 080 955,66</b>	<b>0,00</b>	<b>-41 080 955,66</b>
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		72 007 879,30	72 007 879,30	0,00	72 007 879,30
<b>Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto</b>	<b>4 250 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 803 140,35</b>	<b>-26 549 616,54</b>	<b>22 148,33</b>	<b>-21 606 627,80</b>	<b>72 007 879,30</b>	<b>30 926 923,65</b>	<b>0,00</b>	<b>30 926 923,65</b>
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	-2 144 251,33	26 820 168,32	0,00	11 273 851,03	-11 273 851,03	24 675 916,99	0,00	24 675 916,99
<b>Stan na 30 września 2006</b>	<b>10 250 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>68 271 828,80</b>	<b>43 805 413,53</b>	<b>46,00</b>	<b>-18 969 869,05</b>	<b>72 007 879,30</b>	<b>175 365 298,58</b>	<b>0,00</b>	<b>175 365 298,58</b>

**4. PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH**

<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>	<b>01-01-2007 30-09-2007</b>	<b>01-01-2006 30-09-2006</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>43 260 567,20</b>	<b>72 007 879,30</b>
<b>Korekta o pozycję</b>	<b>37 779 555,75</b>	<b>22 939 458,45</b>
Amortyzacja	8 431 986,31	8 762 553,75
Utrata wartości środków trwałych oraz innych wartości niematerialnych	0,00	2 019 617,50
Odsetki i dywidendy	-28 160 728,83	0,00
Podatek dochodowy	0,00	0,00
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	48 480 285,41	8 764 980,36
Inne korekty o pozycję:	9 028 012,86	3 392 306,84
- zmiana stanu aktywów przeznaczonych do sprzedaży	7 337 199,13	0,00
- zmniejszenie udziałów – włączenie do konsolidacji	0,00	3 828 500,00
- zmiana stanu kapitałów własnych z tytułu:	1 723 283,92	0,00
- zysk/strata z przejścia spółek	1 723 283,92	0,00
- pozostałe korekty, w tym podatek odroc. odniesiony na kapitał własny	-32 470,19	-436 193,16
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>	<b>-241 226 169,18</b>	<b>-148 417 973,55</b>
Zmiana stanu zapasów	15 759 175,96	-6 032 263,96
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	-242 637 251,14	-146 643 340,59
Zmiana stanu należności	-33 811 635,88	-13 765 651,20
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	19 463 541,88	18 023 282,19
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-160 186 046,22</b>	<b>-53 470 635,80</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	4 602 273,70	36 105,86
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-14 243 076,38	-1 091 864,65
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	0,00
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	-330 000 000,00	0,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	220 000 000,00	0,00
Pożyczki udzielone	-5 679 341,18	0,00
Splata pożyczek	1 507 403,07	0,00
Inne nabycia aktywów finansowych	0,00	-2 742 197,77
Inne zbycia aktywów finansowych	37 527,02	0,00
Dywidendy otrzymane	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-123 775 213,77</b>	<b>-3 797 956,56</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	244 827 880,00	5 822 500,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub splaty udziałów	0,00	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	176 694 299,31	268 439 512,89
Splaty kredytów i pożyczek	-193 675 557,87	-210 867 167,31
Emisja dłużnych papierów wartościowych	266 000 000,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-140 000 000,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-12 546 272,91	-9 514 807,49
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-7 961 715,22	-5 771 037,15

	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>333 338 633,31</b>	<b>48 109 000,94</b>
	<b>ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>49 377 373,32</b>	<b>-9 159 591,43</b>
	Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	37 380 444,49	16 209 501,92
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
	<b>SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW</b>	<b>86 757 817,80</b>	<b>7 049 910,49</b>

**C. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**
**1. Aktywa trwałe**
**Nota 1. Wartości niematerialne i prawne**

<b>WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE</b>	<b>30-09-2007</b>	<b>31-12-2006</b>
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy z konsolidacji	3 047 895,06	3 047 895,06
c) inne wartości niematerialne i prawne	9 113 153,91	9 474 612,25
d) zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>Wartości niematerialne i prawne, razem</b>	<b>12 161 048,97</b>	<b>12 522 507,31</b>

**Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe**

<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>30-09-2007</b>	<b>31-12-2006</b>
a) środki trwałe, w tym:	253 814 077,86	253 373 034,92
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	22 720 601,33	21 698 653,68
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	211 222 526,95	214 940 740,17
- urządzenia techniczne i maszyny	10 608 111,20	9 987 812,67
- środki transportu	8 347 294,00	5 289 091,30
- inne środki trwałe	915 544,37	1 456 737,09
b) środki trwałe w budowie	23 012 693,83	18 558 958,61
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	25 100,00
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>276 826 771,69</b>	<b>271 957 093,53</b>

**Nota 3. Inne aktywa finansowe**

<b>INNE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>30-09-2007</b>	<b>31-12-2006</b>
a) udziały lub akcje	4 996 217,48	5 033 744,50
b) udzielone pożyczki	0,00	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>Wartość długoterminowych aktywów finansowych</b>	<b>4 996 217,48</b>	<b>5 033 744,50</b>



UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH na dzień 30 września 2007											
Lp.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	charakter powiązania (jednostka zależna, współzależna, stowarzyszona, z wyszczególnieniem powiązań bezpośrednich i pośrednich)	zastosowana metoda konsolidacji / wycena metodą praw własności, bądź wskazanie, że jednostka nie podlega konsolidacji / wycenie metodą praw własności	data objęcia kontroli / uzyskania znaczącego wpływu	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Korekty aktualiz. wartości (razem)	wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiada nego kapitału zakład.	udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1.	TBS Marki Sp.z o.o.	Warszawa	budownictwo społeczne	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	13 359 500,00	0,00	13 359 500,00	99,99%	99,99%
2	J.W. Construction International Sp. z o.o.	Kołomna (Rosja)	działalności budowlana i deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	1 272,90	1 272,90	0,00	100,00%	100,00%
3	Przedsiębiorstwo Turystyczne "Czarny Potok" S.A.	Krynica Górská	działalność hotelarska	jednostka zależna	metoda pełna	16.12.2004	7 000 000,00	0	7 000 000,00	100,00%	100,00%
4.	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%	99,99%
5.	Project 55 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	13.01.2005	19 655 537,59	0	19 655 537,59	99,99%	99,99%
6.	Interlokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.11.2004	49 500,00	0	49 500,00	99,00%	99,00%
7.	Lokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	13.09.2005	3 777 500,00	0	3 777 500,00	99,99%	99,99%
8.	Deweloper Sp. z o.o.	Siemianowice Śląskie	działalność budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	08.09.2004	49 500,00	0	49 500,00	99,00%	99,00%
9.	Dremet Sp. z o.o.	Warszawa	wydobycie kruszyw	jednostka zależna	nie konsolidowana	14.11.2003	2 590,00	2 600,00	0	99,96%	99,96%
10.	Królewski Port Żerań Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	08.09.2000	500 000,00	500 000,00	0	4,92%	4,92%
11.	KSP Polonia Warszawa SSA	Warszawa	działalność sportowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	30.03.2006	15 440,00	15 440,00	0	100,00%	100,00%
12.	TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	Ząbki	budownictwo społeczne	udziały	nie konsolidowana	30.09.2006	1 000,00	0	1 000,00	2,00%	2,00%
13.	Construction Invest Sp. z o.o.	Ząbki	zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości	jednostka zależna	nie konsolidowana	25.01.2006	50 000,00	0	50 000,00	100,00%	100,00%
14.	J.W. Construction AZS Politechniki Warszaw. S.A.	Warszawa	działalność sportowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	07.09.2006	375 000,00	0	375 000,00	75,00%	75,00%

Powiązania pośrednie											
15..	TBS Marki Sp.z o.o.	Warszawa	budownictwo społeczne	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2006	500,00	0	500,00	0,01%	0,01%
16.	Business Financial Construction Sp. z o.o.	Warszawa	działalność usługowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.06.2003	500,00	0,00	500,00	0,01%	0,01%
17.	Interlokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2006	500,00	0	500,00	1,00%	1,00%
18.	Lokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2006	1 000,00	0	1 000,00	0,01%	0,01%
19.	Deweloper Sp. z o.o.	Siemianowice Śląskie	działalność budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2006	500,00	0	500,00	1,00%	1,00%
20.	Dremet Sp. z o.o.	Warszawa	wydobycie kruszyw	jednostka zależna	nie konsolidowana	27.09.2007	10,00	0	10,00	0,04%	0,04%
21.	Karczma Regionalna Sp.z o.o.	Krynica Górská	usługi hotelarskie	jednostka zależna	nie konsolidowana	17.12.1999	208 550,00	0	208 550,00	8,06%	8,06%

## 2. Aktywa obrotowe

### Nota 4. Zapasy

ZAPASY	30-09-2007	31-12-2006
a) materiały	7 908 179,58	10 171 364,42
b) półprodukty i produkty w toku	18 505 989,06	25 395 194,29
c) produkty gotowe	3 349 195,89	1 058 283,98
d) towary	7 985 505,55	7 806 119,41
e) zaliczki na dostawy	1 604 285,57	10 681 369,52
<b>Wartość zapasów, razem</b>	<b>39 353 155,66</b>	<b>55 112 331,62</b>

### Nota 5. Kontrakty budowlane

	30-09-2007	31-12-2006
Planowane przychody z bieżących projektów	4 445 231 260,43	3 567 795 143,71
Planowane koszty bieżących projektów	3 089 561 128,92	2 337 028 767,62
Planowana marża na realizowanych projektach	1 355 670 131,50	1 230 766 376,09
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	310 378 503,95	665 603 714,28
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	219 502 774,80	454 002 262,76
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	90 875 729,16	211 601 451,52
Marża pozostająca do rozpoznania w następnych okresach	1 264 794 402,34	1 019 164 924,57
Planowana marża na realizowanych projektach	30,59%	35,12%
Procent marży pozostałej do rozpoznania w następnych okresach	93,30%	82,81%
<b>Kwota kontraktów budowlanych prezentowanych w aktywach obrotowych</b>	<b>646 200 810,34</b>	<b>403 563 559,20</b>
<b>Kwota kontraktów budowlanych prezentowanych w zobowiązaniach krótkoterminowych</b>	<b>167 920 935,94</b>	<b>105 538 118,54</b>
<b>KONTRAKTY BUDOWLANE (aktywa obrotowe)</b>		
a) półprodukty i produkty w toku	335 456 596,77	170 308 989,28
b) produkty gotowe	33 128 272,66	28 932 181,16
c) rozliczenia międzyokresowe	15 672 467,77	5 650 846,21
d) niezafakturowane należności	261 943 473,14	198 671 542,55
<b>Wartość kontraktów budowlanych razem</b>	<b>646 200 810,34</b>	<b>403 563 559,20</b>
<b>KONTRAKTY BUDOWLANE (zobowiązania krótkoterminowe)</b>		
a) zaliczki-sprzedaż mieszkań	130 736 991,20	84 577 546,83
b) roboty wykonane niezafakturowane	21 324 597,14	20 038 982,92
d) inne	15 859 347,60	921 588,79
<b>Wartość kontraktów budowlanych razem</b>	<b>167 920 935,94</b>	<b>105 538 118,54</b>

ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA ZAPASACH I KONTRAKTACH BUDOWLANYCH	30-09-2007	31-12-2006
Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych stanowiących zabezpieczenie spłaty zobowiązań kredytowych	566 278 322,39	644 184 017,61
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach inwestycyjnych - kredyty	723 360 980,26	687 796 687,00

**Nota 6. Należności krótkoterminowe**

<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>30-09-2007</b>	<b>31-12-2006</b>
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	760 081,98	5 763 012,48
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	49 767 614,50	20 810 834,67
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	16 985 214,61	11 931 123,69
d) inne	5 852 747,16	1 676 998,78
<b>Wartość należności, razem</b>	<b>73 365 658,25</b>	<b>40 181 969,62</b>

**Nota 7. Inwestycje krótkoterminowe**

<b>INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>30-09-2007</b>	<b>31-12-2006</b>
a) w jednostkach zależnych	6 627 497,88	5 789 968,94
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	6 627 497,88	5 789 968,94
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	112 430 390,52	893 626,31
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe*	110 000 000,00	0,00
- udzielone pożyczki	2 430 390,52	886 488,67
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	7 137,64
<b>Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem</b>	<b>119 057 888,40</b>	<b>6 683 595,25</b>

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

**Nota 8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>30-09-2007</b>	<b>31-12-2006</b>
a) środki pieniężne w kasie i banku	13 948 718,63	19 506 061,04
b) inne środki pieniężne	71 888 586,19	17 870 104,29
c) inne aktywa pieniężne	920 512,98	4 279,16
<b>Wartość środków pieniężnych, razem</b>	<b>86 757 817,80</b>	<b>37 380 444,49</b>

**3. Zobowiązania**
**Nota 9. Kredyty i pożyczki**

<b>KREDYTY I POŻYCZKI</b>	<b>30-09-2007</b>	<b>31-12-2006</b>
a) kredyty	310 458 704,60	299 095 733,69
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>195 676 960,99</i>	<i>220 845 904,84</i>
<i>    Krótkoterminowe</i>	<i>114 781 743,61</i>	<i>78 249 828,85</i>
b) pożyczki	649 352,75	29 732 959,64
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>    Krótkoterminowe</i>	<i>649 352,75</i>	<i>29 732 959,64</i>
<b>Wartość kredytów i pożyczek, razem</b>	<b>311 108 057,35</b>	<b>328 828 693,33</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe</b>	<b>195 676 960,99</b>	<b>220 845 904,84</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe</b>	<b>115 431 096,36</b>	<b>107 982 788,49</b>



<b>KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>30-09-2007</b>	<b>31-12-2006</b>
Do 1 roku	114 781 743,61	78 249 828,85
Powyżej 1 roku do 2 lat	78 185 619,20	113 429 977,09
Powyżej 2 lat do 5 lat	7 534 050,10	
Powyżej 5 lat	109 957 291,69	107 415 927,75
<b>Razem kredyty, w tym:</b>	<b>310 458 704,60</b>	<b>299 095 733,69</b>
- długoterminowe	195 676 960,99	220 845 904,84
- krótkoterminowe	114 781 743,61	78 249 828,85

**Nota 10. Inne zobowiązania długoterminowe**

<b>INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>30-09-2007</b>	<b>31-12-2006</b>
a) inne zobowiązania finansowe	72 203 635,86	71 862 811,71
b) inne zobowiązania długoterminowe	10 034 518,21	9 372 930,73
<b>Wartość innych zobowiązań, razem</b>	<b>82 238 154,07</b>	<b>81 235 742,44</b>

**Nota 11. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania**

<b>ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>30-09-2007</b>	<b>31-12-2006</b>
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	59 363 254,51	50 512 743,35
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	436 225,63	2 177 339,46
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	4 034 454,26	16 503 895,31
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 909 848,09	2 601 245,51
e) zaliczki otrzymane na dostawy	152 061,06	263 940,03
f) inne	9 935 988,46	5 864 627,25
<b>Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem</b>	<b>76 831 832,02</b>	<b>77 923 790,90</b>

**Nota 12. Inne zobowiązania**

<b>INNE ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>30-09-2007</b>	<b>31-12-2006</b>
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	161 000 000,00	35 000 000,00
b) inne zobowiązania finansowe	10 893 715,40	8 632 445,53
<b>Wartość innych zobowiązań, razem</b>	<b>171 893 715,40</b>	<b>43 632 445,53</b>

## Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych

Lp.	Data emisji	Data wykupu	Wartość nominalna obligacji stan na 31.12.2006 (BO)	Zwiększenia do 30.09.2007	Zmniejszenia do 30.09.2007	Bilans zamknięcia na 30.09.2007
1	29.11.2006	31.01.2007	25 000 000,00		25 000 000,00	
2	20.12.2006	21.03.2007	10 000 000,00		10 000 000,00	
3	04.01.2007	07.02.2007		15 000 000,00	15 000 000,00	
4	15.01.2007	12.10.2007		10 000 000,00		10 000 000,00
5	22.01.2007	22.10.2007		10 500 000,00		10 500 000,00
6	31.01.2007	27.04.2007		25 000 000,00	25 000 000,00	
7	07.02.2007	21.03.2007		15 000 000,00	15 000 000,00	
8	21.03.2007	22.06.2007		15 000 000,00	15 000 000,00	
9	21.03.2007	14.09.2007		10 000 000,00	10 000 000,00	
10	11.04.2007	11.04.2008		40 000 000,00		40 000 000,00
11	27.04.2007	27.07.2007		25 000 000,00	25 000 000,00	
12	27.04.2007	25.04.2008		10 000 000,00		10 000 000,00
13	18.05.2007	16.05.2008		24 500 000,00		24 500 000,00
14	20.06.2007	19.06.2008		66 000 000,00		66 000 000,00
	<b>Razem</b>		<b>35 000 000,00</b>	<b>266 000 000,00</b>	<b>140 000 000,00</b>	<b>161 000 000,00</b>

## 4. Przychody i koszty operacyjne

## Nota 13. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2007 do 30-09-2007	od 01-01-2006 do 30-09-2006	od 01-07-2007 do 30-09-2007	od 01-07-2006 do 30-09-2006
Przychody ze sprzedaży produktów	310 378 503,95	457 234 268,43	110 690 575,45	110 055 827,74
Przychody ze sprzedaży usług	40 156 956,22	30 249 249,22	16 241 816,71	368 548,60
Przychody ze sprzedaży towarów	7 041 296,99	7 864 084,39	3 178 478,90	1 335 990,10
<b>Wartość przychodów, razem</b>	<b>357 576 757,17</b>	<b>495 347 602,04</b>	<b>130 110 871,06</b>	<b>111 760 366,43</b>

## Nota 14. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2007 do 30-09-2007	od 01-01-2006 do 30-09-2006	od 01-07-2007 do 30-09-2007	od 01-07-2006 do 30-09-2006
Koszty ze sprzedaży produktów	219 502 774,80	307 330 237,02	75 512 748,87	60 693 390,60
Koszty ze sprzedaży usług	28 527 535,20	41 619 796,96	10 674 244,94	20 724 029,87
Koszty ze sprzedaży towarów	7 797 168,53	9 543 419,41	3 996 622,41	1 901 162,32
<b>Koszt własny sprzedaży, razem</b>	<b>255 827 478,52</b>	<b>358 493 453,39</b>	<b>90 183 616,21</b>	<b>83 318 582,80</b>

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2007 do 30-09-2007	od 01-01-2006 do 30-09-2006	od 01-07-2007 do 30-09-2007	od 01-07-2006 do 30-09-2006
Koszty sprzedaży	17 870 569,45	17 284 843,36	6 502 218,21	5 088 402,51
Koszty zarządu	17 288 428,12	15 132 495,00	5 777 063,63	5 730 557,66
<b>Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem</b>	<b>35 158 997,57</b>	<b>32 417 338,36</b>	<b>12 279 281,84</b>	<b>10 818 960,17</b>

**Nota 15. Przychody w podziale na segmenty**

	<b>od 01-01-2007 do 30-09-2007</b>	<b>od 01-01-2006 do 30-09-2006</b>	<b>od 01-07-2007 do 30-09-2007</b>	<b>od 01-07-2006 do 30-09-2006</b>
<b>Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty</b>	<b>350 535 460,18</b>	<b>487 483 517,65</b>	<b>126 932 392,16</b>	<b>110 424 376,34</b>
-działalność deweloperska	319 651 393,37	467 927 636,42	114 496 255,05	103 893 254,01
-działalność hotelarska	13 001 422,38	12 544 455,89	4 549 790,28	4 387 101,41
-budownictwo społeczne	7 543 201,29	7 011 425,34	2 156 603,26	2 144 020,92
-budownictwo	10 339 443,14	0,00	5 729 743,57	0,00

	<b>od 01-01-2007 do 30-09-2007</b>	<b>od 01-01-2006 do 30-09-2006</b>	<b>od 01-07-2007 do 30-09-2007</b>	<b>od 01-07-2006 do 30-09-2006</b>
<b>Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali wg segmentów geograficznych</b>	<b>310 378 503,95</b>	<b>432 155 911,75</b>	<b>110 690 575,46</b>	<b>84 977 471,05</b>
-Warszawa i okolice	251 506 226,77	415 499 868,65	85 799 060,11	69 701 236,24
-Gdynia	23 251 631,22	1 464 136,40	11 837 330,40	84 328,11
- Łódź	29 058 886,35	15 191 906,70	13 054 184,95	15 191 906,70
-Rosja	6 561 759,62	0,00	0,00	0,00

	<b>od 01-01-2007 do 30-09-2007</b>	<b>od 01-01-2006 do 30-09-2006</b>	<b>od 01-07-2007 do 30-09-2007</b>	<b>od 01-07-2006 do 30-09-2006</b>
<b>Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych</b>	<b>13 001 422,38</b>	<b>12 544 455,89</b>	<b>4 549 790,28</b>	<b>4 387 101,41</b>
-Warszawa i okolice	4 545 345,78	4 454 333,44	1 673 573,17	1 664 949,83
- Tarnowo	2 881 245,64	3 014 302,67	948 716,77	1 137 352,41
- Stryków	3 576 980,48	3 019 702,50	1 198 867,07	890 111,92
- Cieszyn	748 615,85	627 717,03	302 432,41	251 181,68
- Święta Lipka	736 647,44	606 015,21	382 814,79	323 674,39
- Krynica Górská	512 587,19	822 385,04	43 386,07	119 831,18

## D. DODATKOWE INFORMACJE

### 1.Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących

W okresie objętym sprawozdaniem miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

#### **Zmiana w Zarządzie Emitenta**

W dniu 21 września 2007 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o odwołaniu z Zarządu Spółki Pana Ryszarda Matkowskiego, który pełnił funkcję Prezydenta Holdingu. Odwołanie nastąpiło w trybie §14 ust. 2 w związku z §29 Statutu Spółki.

#### **Zmiany organizacyjne w strukturze Emitenta**

W dniu 21 września 2007 r. Zarząd Spółki powziął Uchwałę o utworzeniu w ramach struktury Spółki dwóch nowych oddziałów:

- Oddział „ Pracownia Architektoniczna” w ramach którego będzie prowadzona działalność Spółki w zakresie spraw związanych z projektowaniem architektonicznym - Oddział „ Budownictwo” w ramach którego będzie prowadzona działalność realizowana obecnie przez Spółkę w zakresie budownictwa.

W dniu 26 września 2007 r. został podpisany akt notarialny zawiązania spółki pod firmą J.W.Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach. Emitent objął 100% kapitału zakładowego, który wynosi 500.000 pln i dzieli się na 500.000 akcji imiennych o wartości nominalnej 1 pln każda akcja. Spółka została utworzona przede wszystkim w celu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie budownictwa (PKD 45), i wiąże się z planami wydzielenia działalności budowlanej do odrębnego podmiotu co ma na celu min. zwiększenie przejrzystości grupy, możliwości uzyskania wyceny wartości segmentu budowlano – montażowego i tym samym uzyskania transparentności finansowej.

W dniu 27 września 2007 r. w spółce pod firmą Dremet Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Warszawie została podjęta Uchwała o uchylająca likwidację przedmiotowej spółki, jednocześnie został podwyższony kapitał zakładowy do kwoty 52.000 zł oraz zmieniona nazwa na Dremet- Projekt Spółka z o.o. za pośrednictwem tejże spółki Emitent ma zamiar prowadzić działalność w zakresie projektowania architektonicznego i innego.

#### **Zawarcie nowych umów kredytowych**

#### **Umowa kredytu na kwotę na kwotę 30 000 000 zł zawarta przez Emitenta z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w dniu 17 września 2007 roku**

W dniu 17 września 2007 r. zawarto z Bankiem Ochrony Środowiska umowę kredytu obrotowego odnawialnego rewalwingowego na kwotę 30 000 000zł. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie wydatków związanych z realizacją inwestycji „Górczewska Park” w Warszawie. Termin spłaty kredytu wyznaczono na 30 grudnia 2009 r. Zabezpieczenie kredytu stanowią: hipoteka umowna kaucyjna na przedmiotowej nieruchomości, przelew wierzytelności z tytułu umów z nabywcami lokali, weksel własny in blanco, cesja praw polisy ubezpieczeniowej budowy, pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi w BOŚ S.A.

#### **Spłaty kredytów**

1. W dniu 8 sierpnia 2007 roku Emitent dokonał spłaty kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w Fortis Bank S.A. na kwotę 3 500 000zł., który był przeznaczony na częściowe sfinansowanie zakupu gruntu przy ul. Odkrytej w Warszawie.
2. W dniu 8 sierpnia 2007 roku Emitent dokonał spłaty kredytu obrotowego zaciągniętego w Invest Bank S.A. na kwotę 15 000 000zł.
3. W dniu 23 sierpnia 2007 roku Emitent dokonał spłaty kredytu obrotowego zaciągniętego w Invest Bank S.A. na kwotę 6 000 000zł.
4. W dniu 13 września 2007 roku Emitent dokonał spłaty kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w Banku Millennium S.A. na kwotę 12 000 000 zł., który był przeznaczony na częściowe sfinansowanie realizacji inwestycji „Osiedle Leśne” w Gdyni.
5. W dniu 27.09.2007 roku Emitent dokonał spłaty kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w BOŚ Bank S.A. na kwotę 8 564 400 zł, który był przeznaczony na częściowe sfinansowanie zakupu gruntu przy ul. Łukowskiej w Warszawie.

**Zakup papierów dłużnych przez Emitenta**

1. Emitent w dniu 2 lipca 2007 r. zawarł z BRE Bank S.A. umowę dotyczącą zakupu papierów dłużnych SCTRSC0718300108 / BON - 355651 wyemitowanych przez BRE Leasing Sp. z o.o. Umowa obejmowała zakup 500 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100.000 zł., co stanowiło łącznie wartość nominalną 50.000.000 zł. Wykup przedmiotowych papierów nastąpił w dniu 3 września 2007 r.
2. Emitent w dniu 2 lipca 2007 r. zawarł z BRE Bank S.A. umowę dotyczącą zakupu papierów dłużnych SCTRSC0718300106 / BON - 355649 wyemitowanych przez FCE CREDIT POLSKA S.A. Umowa obejmowała zakup 600 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100.000 zł., co stanowiło łącznie wartość nominalną 60.000.000 zł. Wykupu przedmiotowych papierów nastąpił w dniu 3 października 2007 r.
3. Emitent w dniu 9 sierpnia 2007 r. zawarł z BRE Bank S.A. umowę dotyczącą zakupu papierów dłużnych SCTRSC0722100091/BON-358521 wyemitowanych przez BRE Bank Hipoteczny S.A. Umowa obejmowała zakup 300 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100.000 zł., co stanowiło łącznie wartość nominalną 30.000.000 zł. Wykupu przedmiotowych papierów nastąpił w dniu 28 września 2007 r.
4. Emitent w dniu 9 sierpnia 2007 r. zawarł z BRE Bank S.A. umowę dotyczącą zakupu papierów dłużnych SCTRSC0722100091/BON-358520 wyemitowanych przez BRE Bank Hipoteczny S.A. Umowa obejmowała zakup 300 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100.000 zł., co stanowiło łącznie wartość nominalną 30.000.000 zł. Wykupu przedmiotowych papierów nastąpił w dniu 12 września 2007 r.
5. Emitent w dniu 31 sierpnia zawarł z BRE Bank S.A. umowę dotyczącą zakupu papierów dłużnych SCTRSC072430013/BON-360166 wyemitowanych przez BRE Leasing Sp. z o.o. Umowa obejmowała zakup sprzedaż 500 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100.000 zł., co stanowiło łącznie wartość nominalną 50.000.000 zł. Wykupu przedmiotowych papierów nastąpił w dniu 14 września 2007 r.
6. Emitent w dniu 12 września zawarł z BRE Bank S.A. umowę dotyczącą zakupu papierów dłużnych SCTRSC0725500018/BON-361099 wyemitowanych przez BRE Bank Hipoteczny S.A. Umowa obejmuje zakup 500 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100.000 zł., co stanowi łącznie wartość nominalną 50.000.000 zł. Wykupu przedmiotowych papierów nastąpi w dniu 08 listopada 2007 r.

Wedle stanu na dzień 30 września 2007 r. , Emitent dokonał inwestycji w krótkoterminowe papiery dłużne na łączną kwotę 330 mln. zł. z czego wykupiono zostały papiery o wartości 220 mln zł.

**Uzyskanie pozwolenia na budowę i rozpoczęcie realizacji inwestycji „Górczewska Park”**

W dniu 19 lipca 2007 roku została wydana przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy Decyzja nr 557/WOL/A/2007 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla inwestycji „Górczewska Park”. Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 13 sierpnia 2007 r. Przedmiotowa inwestycja obejmuje 12 budynków o łącznej ilości 890 lokali mieszkalnych o podwyższonym standardzie. Zgodnie z wyżej opisaną decyzją Emitent rozpoczął w III kwartale prace budowlane związane z realizacją przedmiotowej inwestycji. Głównymi wykonawcami przedmiotowej inwestycji, z którymi Emitent zawarł kontrakty na realizację są: „Mostostal Warszawa S.A.”, „Resbud” S.A. oraz bułgarska spółka „Kurortno Stroitelstvo” LTD. Umowy z wymienionymi spółkami dotyczą głównie wykonania konstrukcji żelbetowych i murowych.

**Znaczący kontrakt na sprzedaż lokali mieszkalnych**

W dniu 04.07.2007 roku zawarto z „Sawa Residential Fond” Sp. z o.o. sto przedwstępnych umów sprzedaży lokali mieszkalnych oraz takiej samej liczby miejsc parkingowych w budynkach realizowanych na inwestycji „Górczewska Park” w Warszawie. W dniu 30.08.2007 roku, w wyniku realizacji zapisów umów przedwstępnych, zawarto umowę w formie aktu notarialnego zobowiązującą do wybudowania budynku i ustanowienia odrębnej własności lokali 100 lokali mieszkalnych oraz takiej samej liczby miejsc parkingowych i przeniesienia prawa własności do tych lokali na nabywcę.

**Utworzenie pierwszego zagranicznego biura sprzedaży**

W dniu 31 lipca 2007 r. Spółka nabyła 1.000 udziałów o wartości nominalnej 1 funt szterling każdy udział, co stanowi 100 % kapitału zakładowego, w spółce pod firmą J.W. Construction 1 Limited z siedzibą w Londynie, Za pośrednictwem przedmiotowej spółki, Emitent zamierza prowadzić promocję i marketing swoich produktów na terenie Wielkiej Brytanii zarówno wśród obywateli brytyjskich jak i Polaków czasowo przebywających na teren Wielkiej Brytanii.

### **Pozyskiwanie kolejnych gruntów**

W dniu 27 sierpnia 2007 r. został zawarty, z osobą fizyczną, akt notarialny (przenoszący własność nieruchomości położonej w gminie Ożarów Mazowiecki w miejscowości Kręczki Kaputy o numerze ewidencyjnym 3/3, o powierzchni 7 ha 700 m<sup>2</sup>).

W dniu 19 września 2007 r. został zawarty, z osobą fizyczną, akt notarialny przenoszący własność nieruchomości położonej w gminie Ożarów Mazowiecki w miejscowości Kręczki Kaputy o numerze ewidencyjnym 1/2, o powierzchni 1 ha.

W dniu 21 września 2007 r. został zawarty, z osobą fizyczną, akt notarialny przenoszący własność nieruchomości położonej w gminie Ożarów Mazowiecki w miejscowości Kręczki Kaputy o numerze ewidencyjnym 1/2, 1/3, w obrębie Kręczki Kaputy o łącznej powierzchni 13 ha 9 976 m<sup>2</sup>.

Ponadto Emitent w okresie od 01 sierpnia 2007 r. do dnia 30 września 2007 r. zawarł szereg umów nabycia nieruchomości od osób fizycznych, położonych w Warszawie dzielnicy Białołęka w rejonie ul. Berensona. Na podstawie zawartych umów zostało nabyte łącznie prawo własności 22.039 m<sup>2</sup>.

### **Zestawienie zakończonych, realizowanych oraz planowanych inwestycji**

#### **Projekty zrealizowane według stanu na dzień 30 września 2007 rok**

<b>Nazwa projektu</b>	<b>Liczba projektów</b>	<b>Gmina/dzielnica</b>	<b>Segment rynku</b>	<b>Liczba mieszkań / domów</b>	<b>Liczba mieszkań/ domów sprzedanych do dnia 30 września 2007</b>	<b>Liczba mieszkań/ domów do sprzedaży *</b>	<b>Liczba mieszkań/ domów sprzedanych, nie przekazanych klientom do dnia 30 września 2007</b>
<i>Batorego</i>	2	Ząbki k/Warszawy	Mieszkania popularne	<b>46</b>	46	-	-
<i>Drewnicka</i>	3	Ząbki k/Warszawy	Mieszkania popularne	<b>220</b>	220	-	-
<i>Kosynierów</i>	6	Marki k/Warszawy	Mieszkania popularne	<b>596</b>	596	-	-
<i>Szwolężerów</i>	3	Ząbki k/Warszawy	Mieszkania popularne	<b>251</b>	251	-	-
<i>Nowodwory</i>	8	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	<b>502</b>	502	-	-
<i>Dąbrówka Szlachecka</i>	5	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	<b>395</b>	395	-	-
<i>Kolonia F</i>	6	Ząbki k/Warszawy	Mieszkania popularne	<b>424</b>	424	-	-
<i>Kolonia D</i>	4	Ząbki k/Warszawy	Mieszkania popularne	<b>887</b>	887	-	-
<i>Buczynek</i>	17	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	<b>1.777</b>	1.777	-	-
<i>Pyry</i>	1	Warszawa / Ursynów	Mieszkania popularne	<b>27</b>	27	-	-



Nazwa projektu	Liczba projektów	Gmina/dzielnica	Segment rynku	Liczba mieszkań / domów	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych do dnia 30 września 2007	Liczba mieszkań/ domów do sprzedaży *	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych, nie przekazanych klientom do dnia 30 września 2007
<i>Osiedle Jerozolimskie</i>	8	Warszawa / Ursus	Mieszkania popularne	<b>908</b>	908	-	-
<i>Dąbrówka Wiślana</i>	16	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	<b>2.187</b>	2.183	4	-
<i>Dębowy Park I</i>	1	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	<b>397</b>	397	-	-
<i>Sochaczew</i>	1	Sochaczew	Mieszkania popularne	<b>108</b>	108	-	-
<i>Sady Rembertowskie I</i>	4	Warszawa / Praga Południe	Mieszkania popularne	<b>412</b>	412	-	-
<i>Sady Rembertowskie II</i>	3	Warszawa / Praga Południe	Mieszkania popularne	<b>441</b>	438	3	66
<i>Targówek Plaża</i>	1	Warszawa / Targówek	Mieszkania popularne	<b>169</b>	169	-	-
<i>Dębowy Park II</i>	7	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	<b>206</b>	205	1	-
<i>Wojskowa</i>	4	Warszawa / Praga Płn.	Mieszkania popularne	<b>56</b>	55	1	-
<i>Osiedle Parkowa</i>	4	Gdynia	Mieszkania popularne	<b>80</b>	80	-	-
<i>Osiedle Victoria</i>	10	Radzymin	Mieszkania popularne	<b>507</b>	507	-	-
<b>Mieszkania popularne ogółem</b>	<b>114</b>			<b>10.596</b>	<b>10.587</b>	<b>9</b>	<b>66</b>
<i>Ogrody Bema</i>	12	Warszawa / Bemowo	Mieszkania o podwyższonym standardzie	<b>873</b>	870	3	-
<i>Grochowska</i>	1	Warszawa / Praga Północ	Mieszkania o podwyższonym standardzie	<b>296</b>	296	-	-
<i>Ostrobramska</i>	3	Warszawa / Praga Południe	Mieszkania o podwyższonym standardzie	<b>459</b>	459	-	-
<i>Mokotów Plaża I</i>	1	Warszawa / Mokotów	Mieszkania o podwyższonym standardzie	<b>345</b>	344	1	0

Nazwa projektu	Liczba projektów	Gmina/dzielnica	Segment rynku	Liczba mieszkań / domów	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych do dnia 30 września 2007	Liczba mieszkań/ domów do sprzedaży *	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych, nie przekazanych klientom do dnia 30 września 2007
<i>Mokotów Plaza II</i>	2	Warszawa / Mokotów	Mieszkania o podwyższonym standardzie	<b>788</b>	786	3	207
<i>Marymoncka</i>	1	Warszawa / Bielany	Mieszkania o podwyższonym standardzie	<b>35</b>	34	1	8
<b>Mieszkania o podwyższonym standardzie</b>	<b>20</b>			<b>2.796</b>	<b>2.788</b>	<b>8</b>	<b>215</b>
<i>Elektoralna</i>	1	Warszawa / Śródmieście	Apartamenty o podwyższonym standardzie	<b>159</b>	152	7	-
<i>Łucka City</i>	1	Warszawa / Wola	Apartamenty o podwyższonym standardzie	<b>359</b>	354	5	-
<b>Apartamenty o podwyższonym standardzie</b>	<b>2</b>			<b>518</b>	<b>506</b>	<b>12</b>	<b>-</b>
<i>Dąbrówka Szlachecka</i>	13	Warszawa / Białołęka	Domy jednorodzinne	<b>13</b>	13	-	-
<i>Zielona Choszczówka</i>	75	Warszawa / Białołęka	Domy jednorodzinne	<b>75</b>	74	1	0
<i>Mickiewicza</i>	58	Marki k/Warszawy	Domy jednorodzinne	<b>58</b>	58	-	-
<i>Lisi Jar</i>	57	Marki k/Warszawy	Domy jednorodzinne	<b>57</b>	56	1	0
<i>Kwiatowe</i>	99	Lesznowola k/Warszawy / Nowa Iwiczna	Domy jednorodzinne	<b>99</b>	99	-	-

Nazwa projektu	Liczba projektów	Gmina/dzielnica	Segment rynku	Liczba mieszkań / domów	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych do dnia 30 września 2007	Liczba mieszkań/ domów do sprzedaży *	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych, nie przekazanych klientom do dnia 30 września 2007
<i>Willa Józefina</i>	34	Piaseczno k/Warszawy	Domy jednorodzinne	<b>34</b>	31	3	8
<b>Domy jednorodzinne ogółem</b>	<b>336</b>			<b>336</b>	<b>331</b>	<b>5</b>	<b>8</b>
<i>Warszawska Wenecja</i>	1	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne (TBS)	<b>654</b>	654	-	-
<i>Lisi Jar</i>	1	Marki k/Warszawy	Mieszkania popularne (TBS)	<b>224</b>	221	3	-
<i>Marki</i>	11	Marki k/Warszawy	Mieszkania popularne (TBS)	<b>192</b>	192	-	-
<i>Sochaczew</i>	1	Sochaczew	Mieszkania popularne (TBS)	<b>91</b>	91	-	-
<b>Mieszkania TBS-y</b>	<b>14</b>			<b>1.161</b>	<b>1.158</b>	<b>3</b>	<b>-</b>
<b>Ogółem</b>	<b>486</b>			<b>15.407</b>	<b>15.370</b>	<b>37</b>	<b>289</b>

\* w przypadku TBS w tej kategorii ujęte są mieszkania czynszowe na wynajem

Nazwa projektu	Liczba projektów	Miasto	Liczba mieszkań/ domów	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych do dnia 30 września 2007	Liczba mieszkań / domów niesprzedanych	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych lecz nie oddanych do użytku do dnia 30 września 2007
<i>Victoria Park I</i>	1	Kołomna k/Moskwy	<b>192</b>	183	9	-
<b>Ogółem zrealizowane projekty z Kołomną</b>	<b>487</b>		<b>15.599</b>	<b>15.553</b>	<b>46</b>	<b>289</b>

**Projekty obecnie realizowane według stanu na dzień 30 września 2007 roku**

Nazwa projektu	Liczba projektów	Gmina/dzielnica	Segment rynku	Liczba mieszkań/ domów	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych do dnia 30 września 2007	Liczba mieszkań / domów niesprzedanych	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych lecz nie oddanych do użytku do dnia 30 września 2007
<i>Górczewska</i>	4	Warszawa / Bemowo	Mieszkania popularne	1 410	1 410	0	1 381
<i>Osiedle Centrum</i>	4	Łódź	Mieszkania popularne	324	322	2	322
<i>Osiedle Leśne</i>	9	Gdynia	Mieszkania popularne	202	127	75	127
<i>Lazurowa I – V</i>	23	Warszawa / Bemowo	Mieszkania popularne	669	635	34	635
<i>Osada Wiśłana I -III</i>	3	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	404	358	46	358
<i>Lewandów Park I</i>	15	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	631	627	4	627
<i>Lewandów Park II</i>	33	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	1.274	1 189	85	1.189
<i>Osiedle Bursztynowe</i>	10	Warszawa / Praga Południe	Mieszkania popularne	322	265	57	265
<i>Odkryta</i>	6	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	200	110	90	110
<i>Zdziarska</i>	21	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	594	525	69	525
<i>Katowice</i>	3	Katowice	Mieszkania popularne	25	0	25	0
<b>Mieszkania popularne ogółem</b>	<b>131</b>			<b>6.055</b>	<b>5.568</b>	<b>487</b>	<b>5.539</b>
<i>Willa Konstancin</i>	3	Konstancin Jeziorka/Warszawy	Mieszkania o podwyższonym standardzie	178	168	10	168
<i>Rezydencja Quatro</i>	1	Warszawa / Praga Południe	Mieszkania o podwyższonym standardzie	243	243	0	243
<i>Górczewska Park</i>	12	Warszawa /Wola	Mieszkania o podwyższonym standardzie	890	307	583	307
<b>Mieszkania o podwyższonym standardzie ogółem</b>	<b>16</b>			<b>1 311</b>	<b>718</b>	<b>593</b>	<b>718</b>

Nazwa projektu	Liczba projektów	Gmina/dzielnica	Segment rynku	Liczba mieszkań/ domów	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych do dnia 30 września 2007	Liczba mieszkań / domów niesprzedanych	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych lecz nie oddanych do użytku do dnia 30 września 2007
<i>Rezydencja na Skarpie</i>	1	Warszawa / Mokotów	Apartamenty o podwyższonym standardzie	261	256	5	256
<i>Aleja Ludwinowska</i>	17	Warszawa / Ursynów	Apartamenty o podwyższonym standardzie	68	16	52	16
<b>Apartamenty o podwyższonym standardzie ogółem</b>	<b>18</b>			<b>329</b>	<b>272</b>	<b>57</b>	<b>272</b>
<b>Ogółem</b>	<b>165</b>			<b>7.695</b>	<b>6.558</b>	<b>1.137</b>	<b>6.529</b>

Źródło: Spółka

**Projekty obecnie realizowane według stanu na dzień 30 września 2007 roku (Rosja)**

Nazwa projektu	Liczba projektów	Miasto	Liczba mieszkań/ domów	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych do dnia 30 września 2007	Liczba mieszkań / domów niesprzedanych	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych lecz nie oddanych do użytku do dnia 30 września 2007
<i>Victoria Park I</i>	1	Kołomna k/Moskwy	<b>158</b>	63	95	63

**Projekty obecnie realizowane według stanu na dzień 30 września 2007 roku razem Kołomną**

Nazwa projektu	Liczba projektów	Miasto	Liczba mieszkań/ domów	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych do dnia 30 września 2007	Liczba mieszkań / domów niesprzedanych	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych lecz nie oddanych do użytku do dnia 30 września 2007
	<b>166</b>		<b>7.853</b>	<b>6.621</b>	<b>1.232</b>	<b>6.529</b>

**Planowane projekty według stanu na dzień 30 września 2007 roku**

Nazwa projektu	Gmina/ dzielnica	Segment rynku	Liczba lokali/ domów
<i>Lewandów Park III</i>	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	465
<i>Światowida</i>	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	223
<i>Zdziarska</i>	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	911 * (ogółem 1 505)
<i>Łódź Centrum II</i>	Łódź	Mieszkania popularne	432
<i>Łódź – Pogonowskiego</i>	Łódź	Mieszkania popularne	109
<i>Katowice</i>	Katowice	Mieszkania popularne	563
<i>Szczecin</i>	Szczecin	Mieszkania popularne	400
<i>Ożarów – Kręczi -Kaputy</i>	Ożarów Mazowiecki	Mieszkania popularne	1.973
<i>Łeba</i>	Łeba	Mieszkania popularne	400
<i>Ożarów II</i>	Ożarów Mazowiecki	Mieszkania popularne	700
<i>Ożarów III</i>	Ożarów Mazowiecki	Mieszkania popularne	100
<i>Ożarów IV</i>	Ożarów Mazowiecki	Mieszkania popularne	1 300
<i>Berensona</i>	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	120
<b>Mieszkania popularne ogółem</b>			<b>7. 696</b>
<i>Marymoncka II</i>	Warszawa / Bielany	Mieszkania o podwyższonym standardzie	23
<i>Aleja Ludwinowska II</i>	Warszawa / Ursynów	Mieszkania o podwyższonym standardzie	24
<b>Mieszkania o podwyższonym standardzie ogółem</b>			<b>47</b>
<i>Victoria Park II</i>	<i>Kołomna k/Moskwy</i>		<i>782 (ogółem 1 130)</i>
<b>Ogółem</b>			<b>8.525</b>

\* ilość mieszkań niedopuszczonych do sprzedaży

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie liczby projektów ukończonych, obecnie realizowanych oraz planowanych.

Stan zaawansowania projektu	Liczba projektów		Liczba mieszkań do sprzedaży		Liczba mieszkań do przekazania klientom
	Liczba projektów	Liczba mieszkań	Liczba mieszkań do sprzedaży	Liczba mieszkań do przekazania klientom	
Projekty ukończone.....	487	15 599	46	289	
Projekty obecnie realizowane.....	166	853	232	6 529	
Projekty planowane.....	-	525	525	-	
<b>Ogółem</b>	<b>653</b>	<b>31 977</b>	<b>9 803</b>	<b>6 818</b>	

2007	UMOWY ZAWARTE Z KLIENTAMI		2006	UMOWY ZAWARTE Z KLIENTAMI	
	ilość	wartość		ilość	wartość
lipiec	259	127 797 610,45 zł	lipiec	252	54 832 371,50 zł
sierpień	128	51 288 384,58 zł.	sierpień	366	78 804 946,70 zł
wrzesień	146	58 182 933,37 zł.	wrzesień	476	114 083 118,88 zł
<b>suma III kwartał 2007</b>	<b>533</b>	<b>237 268 928,40 zł.</b>	<b>suma III kwartał 2006</b>	<b>1 094</b>	<b>247 720 437, 08 zł.</b>



### **Uzyskane nagrody i wyróżnienia**

We wrześniu 2007 roku Emitentowi został przyznany tytuł Superbrand Polska. Celem konkursu Superbrand Polska jest wyłonienie najsilniejszych marek na polskim rynku. Trzecia edycja projektu Superbrands Polska przeprowadzana została w nowej formule. Po raz pierwszy o tym, jakiej marce został przyznany tytuł Superbrand decydowali nie tylko eksperci z Rady Marek, ale też konsumenci i osoby zawodowo związane z marketingiem. Międzynarodowa organizacja Superbrands działa od 13 lat w 80 krajach.

### **Odwołanie od uzyskanego pozwolenia na budowę I etapu inwestycji Lewandów I**

W dniu 31.08.2007 roku Emitent odebrał decyzję o pozwoleniu na budowę I etapu inwestycji Lewandów I (bud 1-2, 7-15).

W dniu 08.10.2007 roku wpłynęło odwołanie dwóch sąsiadów od powyższej decyzji. Następnie w dniu 18.10.2007 roku Emitent otrzymał pismo od Prezydenta Miasta o przekazaniu odwołania wraz z aktami do Urzędu Wojewódzkiego. Postępowanie to będzie trwało około dwóch miesięcy.

### **2. Opis czynników i zdarzeń w szczególności o nietypowym charakterze mających znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe**

W III kwartale 2007 nie wystąpiły zdarzenia poza opisanymi powyżej o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

### **3. Objaśnienia dotyczące sezonowości i cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.**

W zasadzie sprzedaż mieszkań nie podlega sezonowości. Jednak w działalności Emitenta można zauważyć cykliczność momentu rozpoznania przychodów i tym samym wyników finansowych jak również wpływów w postaci zaliczek od klientów - zależy to od stopnia zaawansowania inwestycji.

W zależności od stopnia zaawansowania inwestycji (stan zero, stan surowy otwarty, stan surowy zamknięty, zakończenie budowy) odnotowywane są cyklicznie wpływy od klientów. Natomiast osiągnięcie pewnego stanu zaawansowania budowy oraz stanu sprzedaży powoduje możliwość rozpoznania wyniku finansowego. Z kolei na stan zaawansowania inwestycji również mogą mieć wpływ czynniki atmosferyczne.

### **4. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.**

W III kwartale 2007 roku Emitent nie dokonywał emisji obligacji.

W dniu 27.07.2007 r. nastąpił wykup obligacji o wartości 25 000 000 zł.

W dniu 14.09.2007 r. nastąpił wykup obligacji o wartości 10 000 000 zł.

### **5. Informacje dotyczące wypłaconej i (lub zadeklarowanej) dywidendy łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.**

W dniu 11 lipca 2007 r., na podstawie Uchwały nr 7 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 11 maja 2007r., została wypłacona dywidenda w łącznej kwocie 29.212.500 złotych, co daje 0,57 złotego na jedną akcję. W Spółce występują wyłącznie akcje zwykłe.

### **6. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu a mogących w znaczny sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.**

### **Utworzenie spółki zależnej w Bułgarii**

W dniu 8 października została zarejestrowana przez Sąd Miejski w Sofii spółka J.W. Construction Bułgaria EOOD z siedzibą w Sofii. Emitent objął 500 udziałów o wartości nominalnej 5.000 BGN i wartości nominalnej 10 BGN każdy udział, co stanowi 100% kapitału zakładowego spółki, które uprawniają do takiej samej liczby głosów na jej zgromadzeniu wspólników. Za pośrednictwem tej spółki Emitent zamierza prowadzić działalność na terenie Bułgarii w zakresie działalności deweloperskiej.

**Rejestracja Spółki budowlanej J.W.Construction S.A.**

W dniu 10 października 2007 roku została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego spółka pod firmą J.W. Construction S.A, która została utworzona w dniu 26 września 2007. Zamiarem Emitenta jest przeniesienie do przedmiotowej spółki majątku związanego z prowadzeniem działalności budowlanej a następnie prowadzenie za jej pośrednictwem działalności w zakresie budownictwa. Główne korzyści jakie Emitent uzyska z powyższych działań to:

- zwiększenie przejrzystości grupy;
- możliwość uzyskania wyceny wartości segmentu budowlano –montażowego i uzyskanie większej transparentności finansowej
- ułatwienie planowanych w przyszłości akwizycji firm z sektora budowlanego
- możliwość wykonywania zleceń poza J.W. Construction Holding S.A.
- usprawnienie funkcjonowania poszczególnych spółek i zwiększenie ich efektywności poprzez klarowne określenie kompetencji poszczególnych podmiotów.

**Intensywne prace związane z wydzieleniem majątku do nowo utworzonych Oddziałów tj. Oddziału Budownictwo i Oddziału Pracownia Architektoniczna****Splata obligacji**

Emitent w m-cu października 2007 dokonał wykupu dwóch transz obligacji w łącznej kwocie 20,5 mln zł.

**Splata kredytów**

W dniu 1 października 2007 roku Emitent dokonał spłaty kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. na kwotę 18 080 000zł., który był przeznaczony na sfinansowanie zakupu zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

**Kolejne inwestycje w papiery dłużne**

Emitent w dniu 01 października zawarł z BRE Bank S.A. umowę dotyczącą zakupu papierów dłużnych wyemitowanych przez FCE CREDIT POLSKA S.A. Umowa obejmuje sprzedaż 600 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100.000 zł., co stanowi łącznie wartość nominalną 60.000.000 zł. Termin wykupu papierów dłużnych 07 listopada 2007 r.

**Sprzedaż mieszkań w miesiącu październiku**

W miesiącu październiku zawarto 71 umów z klientami na łączną wartość 30 169 594,02 zł.

**Podpisanie listu intencyjnego z koncernem Shanghai Construction General Company**

Emitent podpisał w październiku list intencyjny z największym chińskim koncernem Shanghai Construction General Company. Dla Emitenta oznacza to znaczne wzmocnienie części wykonawczej i szybszą realizację przygotowanych inwestycji, jednocześnie zwiększy operatywność i możliwość działania. Dzięki ogromnemu potencjałowi kapitałowemu oraz możliwościom wykonawczym chiński partner jest w stanie wspierać Emitenta w realizacji inwestycji, zapewniając zarówno pracowników, jak i nowoczesne rozwiązania technologiczne.

Shanghai General Construction to państwowa firma wykonawcza, zatrudniająca kilkadziesiąt tysięcy pracowników. SGC budowała m.in. stadion olimpijski w Pekinie a obecnie buduje Szanghajske Centrum Finansowe jeden z najwyższych budynków na świecie. Znajduje się ona w piętnastce największych firm budowlanych na świecie.

**Podpisanie listu intencyjnego dotyczącego inwestycji w Soczi**

W dniu 29 października Spółka zawarła z Osobą Fizyczną (obywatel Federacji Rosyjskiej) porozumienie o współpracy dotyczące wspólnej realizacji dwóch inwestycji na terenie Soczi:

a) kompleksu mieszkaniowego, obejmującego także kompleks sportowy i kompleks obiektów handlowo-usługowych (9 budynków mieszkalnych - około 1.000 lokali; zaangażowanie finansowe Osoby Fizycznej szacowane jest wstępnie na 6.000.000 USD /wedle kursu średniego NBP na dzień 29 października 2007 r. – 15.087.000 PLN/, zaś Spółki na 12.000.000 USD /wedle kursu średniego NBP na dzień 29 października 2007 r. – 30.174.000 PLN/);

b) budynku mieszkalnego (472 lokale) i dwóch budynków biurowych w centrum Soczi (zaangażowanie finansowe Osoby Fizycznej szacowane jest wstępnie na 5.430.000 USD /wedle kursu średniego NBP na dzień 29 października 2007 r. – 13.653.735 PLN/, zaś Spółki na 10.860.000 USD /wedle kursu średniego NBP na dzień 29 października 2007 r. – 27.307.470 PLN/).

Zgodnie z listem intencyjnym oraz porozumieniem obie inwestycje będą realizowane w formie spółek celowych, do których Osoba Fizyczna wniesie tereny przeznaczone pod komercyjne budownictwo mieszkaniowe i obejmie 1/3 ogólnej liczby udziałów, zaś Spółka wniesie kapitał, wiedzę i doświadczenie i obejmie 2/3 ogólnej liczby udziałów, przy czym obie strony mogą działać poprzez wskazane przez siebie podmioty.

#### **Wygrany przetarg na zakup nieruchomości w Szczecinie**

W dniu 25 października 2007 r. został rozstrzygnięty na korzyść Emitenta przetarg ustny organizowany przez Syndyka Masy Upadłości Stoczni Szczecińskiej Porta Holding S.A. w upadłości („Sprzedający”). Przetarg dotyczył zbycia przez Sprzedającego następujących aktywów: (i) 258.307 udziałów w spółce pod firmą Porta Transport sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie (stanowiących 99,99 % jej kapitału zakładowego; w skład majątku Porta Transport sp. z o.o. wchodzi między innymi prawo użytkowania wieczystego gruntu o łącznej powierzchni 94.586 m<sup>2</sup> położone w Szczecinie obrębem Nad Odrą wraz z prawem własności budynków, budowli i urządzeń technicznych terenu; (ii) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Szczecinie w obrębem Nad Odrą o łącznej powierzchni 102.528 m<sup>2</sup> wraz z prawem własności budynków, budowli i urządzeń technicznych terenu. Ostateczna cena zgłoszona przez Emitenta w wyniku licytacji (tj. cena, za którą mają zostać nabyte aktywa) wyniosła 32.450.000 zł netto (cena wywoławcza wynosiła 21.000.000 zł netto). W dniu 12 września 2007 r. Rada Wierzycieli Stoczni Szczecińskiej Porta Holding S.A. w upadłości wyraziła zgodę na zbycie wyżej wymienionych aktywów. Umowa sprzedaży powyższych aktywów ma zostać zawarta przez Spółkę ze Sprzedającym w terminie 45 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

#### **Zmiana w Zarządzie Emitenta**

W dniu 31 października 2007r. Emitent otrzymał od Pana Tomasza Panabażysa oświadczenie o rezygnacji przez niego z dniem 01 listopada 2007r. z funkcji Członka Zarządu Spółki. Pan Tomasz Panabażys pełnił w przedsiębiorstwie Spółki funkcję Dyrektora Pionu Obsługi Klienta.

### **7. Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.**

<b>ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE</b>	<b>30.09.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach inwestycyjnych - kredyty	693 876 980,26	687 796 687,00
Kwota na zabezpieczenia na nieruchomościach jednostek pozostałych - kredyty	29 484 000,00	
Weksle in blanco*	422 487 903,25	391 619 804,29
Pozostałe**	10 900 000,00	25 226 084,63
Cesje wierzytelności	4 699 600,00	4 299 600,00
Zastaw rejestrowy i przewłaszczenie na modułach	25 026 084,63	
Poręczenia na rzecz TBS „Marki” Sp z o.o.	22 400 000,00	22 400 000,00
Poręczenia na rzecz Project 55 Sp. z o.o.	40 000 000,00	40 000 000,00
Poręczenia na rzecz Lokum sp. z o.o.	16 500 000,00	16 500 000,00
Poręczenia na rzecz Interlokum sp. z o.o.	20 600 000,00	20 600 000,00
Poręczenia na rzecz Budokrusz Sp z o.o.	2 500 000,00	

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

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

W powyższej tabeli zaprezentowano wszystkie zabezpieczenia wynikające z zawartych umów kredytowych stanowiących zabezpieczenie spłaty zobowiązań. Z uwagi na fakt, że w ramach poszczególnych umów kredytowych ustanowiono kilka zabezpieczeń nie dokonano podsumowania wartości zabezpieczeń.

Na dzień 30 września 2007 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 Holdong S.A. weksle in blanco jako zabezpieczenie uprawnień spółki wynikających z udzielonych przez kontrahentów gwarancji, które JWCH S.A. ma prawo wypełnić w każdym czasie na sumę odpowiadającą kosztom usunięcia wad i usterek. Łączna wartość gwarancji wyniosła na dzień 30 września 2007 roku 31 mln.

### 8. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego (również przeliczone na EURO)

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 30 września 2007 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,7775 zł/EURO.

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 30 września 2006 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,9835 zł/EURO.

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 grudnia 2006 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,8312 zł/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2007 r.-30.09.2007 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,8314 zł/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2006 r.-30.09.2006 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,9171 zł/EURO.

Pozycja bilansu skonsolidowanego	30-09-2007		30-09-2006		31-12-2006	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 315 025</b>	<b>348 120</b>	<b>801 306</b>	<b>201 156</b>	<b>907 545</b>	<b>236 883</b>
Aktywa trwałe	331 957	87 877	340 190	85 400	329 174	85 919
Aktywa obrotowe	983 068	260 243	461 115	115 756	552 909	144 318
Aktywa do sprzedaży	0	0	0	0	25 462	6 646
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 315 025</b>	<b>348 120</b>	<b>801 306</b>	<b>157 133</b>	<b>907 545</b>	<b>236 883</b>
Kapitał własny	443 978	117 532	175 365		193 450	50 493
Zobowiązania długoterminowe	330 830	87 579	349 317	87 691	350 434	91 468
Zobowiązania krótkoterminowe	540 216	143 009	276 623	69 442	345 537	90 190
Pasywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0	0	18 124	4 731

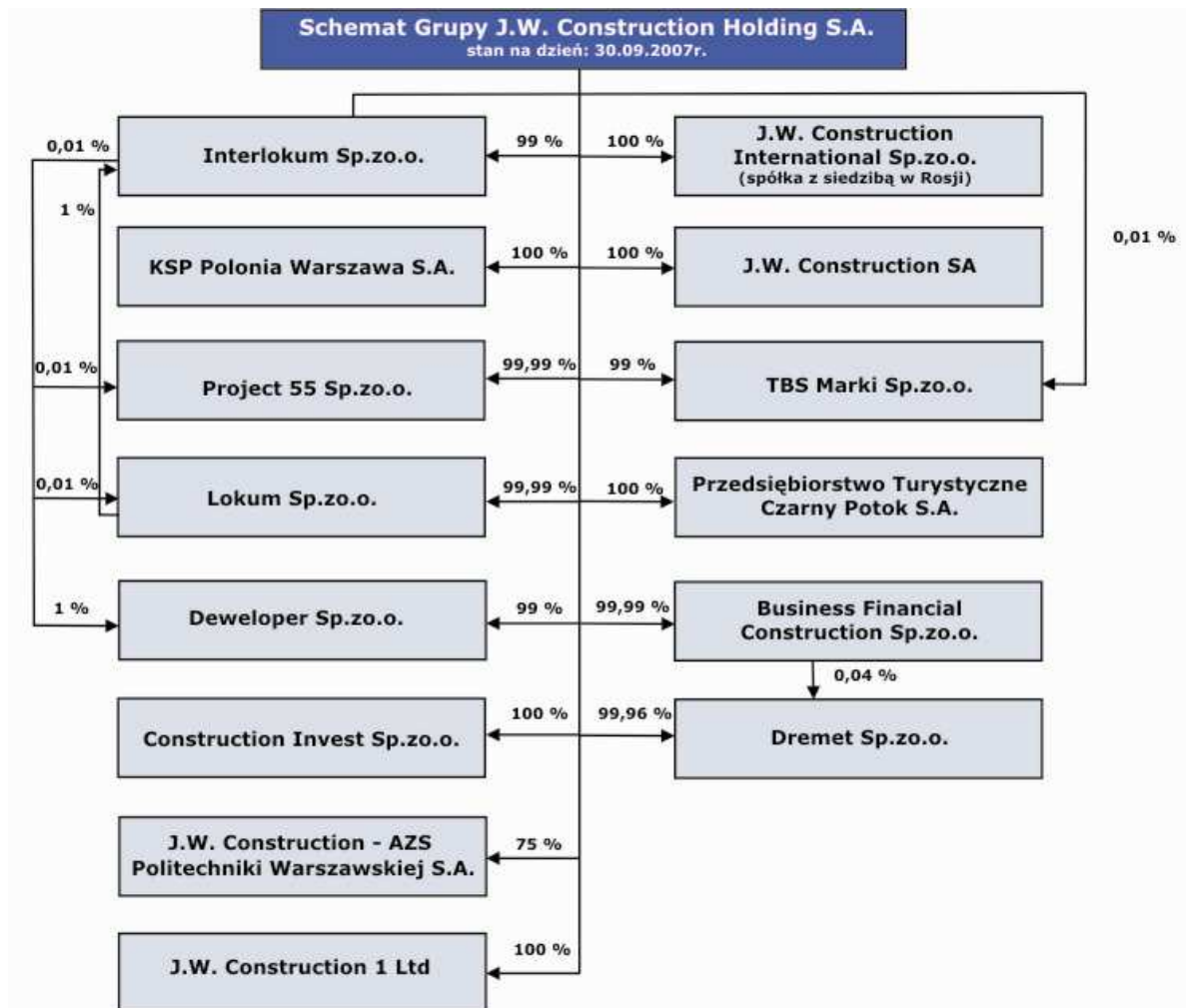
Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	01-01-2007 do 30-09-2007		01-01-2006 do 30-09-2006		01-07-2007 do 30-09-2007		01-07-2006 do 30-09-2006	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	357 576,76	93 327,96	495 347,60	126 457,74	130 110,87	33 959,09	111 760,37	28 531,40
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	255 827,48	66 771,28	358 493,45	91 520,12	90 183,62	23 538,03	83 318,58	21 270,48
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>101 749,28</b>	<b>26 556,68</b>	<b>136 854,15</b>	<b>34 937,62</b>	<b>39 927,25</b>	<b>10 421,06</b>	<b>28 441,78</b>	<b>7 260,93</b>
Koszty sprzedaży	17 870,57	4 664,24	17 284,84	4 412,66	6 502,22	1 697,09	5 088,40	1 299,02
Koszty ogólnego zarządu	17 288,43	4 512,30	15 132,50	3 863,19	5 777,06	1 507,82	5 730,56	1 462,96
Zysk (strata) ze sprzedaży	66 590,28	17 380,14	104 436,81	26 661,77	27 647,97	7 216,15	17 622,82	4 498,95
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	66 796,32	17 433,92	99 144,85	25 310,78	26 116,30	6 816,38	16 400,18	4 186,82
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>55 594,87</b>	<b>14 510,33</b>	<b>90 510,81</b>	<b>23 106,59</b>	<b>23 489,03</b>	<b>6 130,66</b>	<b>13 473,26</b>	<b>3 439,60</b>
Podatek dochodowy	12 334,31	3 219,27	18 502,93	4 723,63	5 833,16	1 522,46	3 913,33	999,04
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>43 260,57</b>	<b>11 291,06</b>	<b>72 007,88</b>	<b>18 382,96</b>	<b>17 628,99</b>	<b>4 601,19</b>	<b>9 559,93</b>	<b>2 440,56</b>

Pozycja bilansu Emitenta	30-09-2007		30-09-2006		31-12-2006	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 066 145</b>	<b>282 236</b>	<b>568 921</b>	<b>142 819</b>	<b>756 071</b>	<b>197 346</b>
Aktywa trwałe	237 012	62 743	252 918	63 491	277 343	72 391
Aktywa obrotowe	829 133	219 493	316 003	79 328	453 267	118 309
Aktywa do sprzedaży	0	0	0	0	25 462	6 646
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 066 145</b>	<b>282 236</b>	<b>568 921</b>	<b>143 547</b>	<b>756 071</b>	<b>197 346</b>
Kapitał własny	399 704	105 812	170 975	43 648	168 520	43 986
Zobowiązania długoterminowe	145 527	38 525	163 438	41 029	167 713	43 776
Zobowiązania krótkoterminowe	520 914	137 899	234 507	58 870	401 714	104 853
Pasywa przeznaczone do sprzedaży	0	0	0	0	18 124	4 731

Pozycja rachunku zysków i strat Emitenta	01-01-2007 do 30-09-2007		01-01-2006 do 30-09-2006		01-07-2007 do 30-09-2007		01-07-2006 do 30-09-2006	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	288 537	75 308	386 007	98 544	106 106	27 694	118 995	30 378
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	218 575	57 048	285 295	72 833	76 456	19 955	87 386	22 309
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>69 961</b>	<b>18 260</b>	<b>100 711</b>	<b>25 711</b>	<b>29 650</b>	<b>7 739</b>	<b>31 609</b>	<b>8 070</b>
Koszty sprzedaży	16 911	4 414	14 147	3 612	6 277	1 638	4 884	1 247
Koszty ogólnego zarządu	15 120	3 946	13 906	3 550	4 953	1 293	4 743	1 211
Zysk (strata) ze sprzedaży	3 732	974	72 658	18 549	18 420	4 808	21 982	5 612
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	38 191	9 968	67 592	17 256	17 017	4 441	20 694	5 283
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>29 553</b>	<b>7 713</b>	<b>61 115</b>	<b>15 602</b>	<b>15 139</b>	<b>3 951</b>	<b>18 205</b>	<b>4 647</b>
Podatek dochodowy	5 615	1 466	11 563	2 952	2 897	756	4 736	1 209
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>23 938</b>	<b>6 248</b>	<b>49 552</b>	<b>12 650</b>	<b>12 242</b>	<b>3 195</b>	<b>13 468</b>	<b>3 438</b>

## 9. Opis organizacji grupy kapitałowej emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.

Na dzień 30 września 2007 r. struktura Grupy Kapitałowej Emitenta wyglądała w sposób następujący :



#### **Construction Invest Sp. z o.o.**

Construction Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 9 lutego 2006r. pod numerem KRS 250688. Emitent posiada w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Construction Invest Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie zagospodarowania i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek. Została utworzona w celu nabywania nieruchomości, uzyskiwania pozwoleń na budowę, a następnie przenoszenia nieruchomości wraz z pozwoleniem na budowę na rzecz Emitenta. Construction Invest Sp. z o.o. jest jedną ze spółek celowych utworzonych do realizacji konkretnej inwestycji.

#### **TBS Marki Sp. z o.o.**

TBS Marki Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 28 listopada 2001r., pod numerem KRS 65232. Emitent posiada w TBS Marki 99,99% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 13.360.000 zł i dzieli się na 22.720 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. TBS Marki Sp. z o.o. została zawiązana jako towarzystwo budownictwa społecznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Niektórych Formach Popierania Budownictwa Mieszkaniowego. Spółka jest inwestorem czterech inwestycji, tj. „Lisi Jar”, „Marki V”, „Warszawa Białołęka (TBS)” i „Sochaczew, ul. Piłsudskiego (TBS)”.

#### **Lokum Sp. z o.o.**

Lokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 170570 w dniu 20 sierpnia 2003 r. Emitent posiada w spółce 99,99% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 3.778.500 zł i dzieli się na 7.557 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Lokum sp. z o.o. jest spółką celową. Od 2006r. prowadzi inwestycję Willa Konstancin w Konstancinie - Jeziornej.



**Business Financial Construction Sp. z o.o. (BFC)**

Business Financial Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców 24 maja 2002r., pod numerem KRS 114675. Emitent posiada w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 4.347.000 zł i dzieli się na 8.694 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Przedmiotem działalności Business Financial Construction Sp. z o.o. jest obsługa procesu sprzedaży mieszkań budowanych przez Spółkę i inne podmioty z Grupy.

**Dremet - Projekt Sp. z o.o.**

Dremet - Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 20 lutego 2004r. pod numerem KRS 195210. Emitent posiada w spółce 99,96 % udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 52 000 zł i dzieli się na 260 udziałów o wartości nominalnej 200 zł każdy. Zamiarem Emitenta jest przeniesienie do Spółki działalności z zakresu architektury i projektowania. (powyższe dane uwzględniają rejestrację przez Sąd zmian uchwalonych przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 27 września 2007 r)

**Project 55 Sp. z o.o.**

Project 55 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 22 listopada 2002 r. pod numerem KRS 139665. Emitent posiada w spółce 99,99% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 7.528.500 zł i dzieli się na 15.057 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Project 55 sp. z o.o. jest spółką celową prowadzącą działalność deweloperską. Project 55 Sp. z o.o. jest inwestorem osiedla Górczewska.

**Interlokum Sp. z o.o.**

Interlokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 170216 w dniu 18 sierpnia 2003 r. Emitent posiada w spółce 99% udziałów. Kapitał zakładowy Interlokum Sp. z o.o. wynosi 50.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Interlokum Sp. z o.o. jest spółką celową powołana do realizacji inwestycji „Skarpa IV”.

**Przedsiębiorstwo Turystyczne Czarny Potok S.A.**

Przedsiębiorstwo Turystyczne Czarny Potok S.A. siedzibą w Krynicy została wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 91153 w dniu 14 lutego 2002 r. Emitent posiada 100% akcji spółki. Kapitał zakładowy spółki wynosi 1.994.000 zł i dzieli się na 500 akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 100 zł każda oraz 19.440 akcji imiennych serii B o wartości nominalnej 100 zł każda. Przedmiotem działalności spółki jest działalność hotelarska. Przedsiębiorstwo prowadzi ośrodek wypoczynkowy w Krynicy Górskiej. W 2006r. uzyskano pozwolenie na jego rozbudowę. Obecnie trwa modernizacji obiektu hotelowego.

**Deweloper Sp. z o.o.**

Deweloper Sp. z o.o. została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 170493 w dniu 22 sierpnia 2003 r. Emitent posiada 99% udziałów spółki. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Spółka zajmuje się działalnością z zakresu budownictwa drogowego, w strukturze Grupy Kapitałowej powierzono jej rolę generalnego wykonawcy osiedla mieszkaniowego w Katowicach.

**Klub Sportowy Piłkarski Polonia Warszawa .S.A.**

Klub Sportowy Piłkarski Polonia Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie został zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19 września 2003 r. pod numerem KRS 173656. Emitent posiada 100% akcji w spółce. Kapitał zakładowy spółki wynosi 1.544.000 zł i dzieli się na 5.000 imiennych akcji Serii A o wartości nominalnej 100 zł każda oraz 10.440 imiennych akcji serii B o wartości nominalnej 100 zł każda. Klub Sportowy Piłkarski Polonia Warszawa S.A. prowadzi drużynę piłki nożnej.

**J.W. Construction - Akademicki Związek Sportowy Politechniki Warszawskiej S.A.**

J.W. Construction - Akademicki Związek Sportowy Politechniki Warszawskiej S.A. z siedzibą w Warszawie został wpisany do rejestru przedsiębiorców w dniu 24 października 2005 r. pod numerem KRS 243759. Emitent posiada 75% akcji w spółce. Kapitał zakładowy spółki wynosi 500.000 zł i dzieli się na 5.000 akcji o wartości nominalnej 100 zł każda. Spółka J.W. Construction - AZS Politechniki Warszawskiej S.A. prowadzi drużynę siatkarki w ekstraklasie polskiej ligi siatkowej.

**J.W. Construction International Sp. z o.o.**

Spółka zarejestrowana na terytorium Rosji, Emitent posiada 100% kapitału zakładowego w spółce. Zajmuje się ona działalnością inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego na terenie Federacji Rosyjskiej. Obecnie jest to inwestycja Victoria Park w miejscowości Kołomna, w rejonie Moskwy.

**J.W. Construction 1 Ltd**

Spółka zarejestrowana w Wielkiej Brytanii z siedzibą w Londynie, Emitent posiada 1.000 udziałów o wartości nominalnej 1 funt każdy udział i łącznej wartości nominalnej 1.000 funtów szterlingów co stanowi 100 % kapitału zakładowego. Spółka przewidywana jest do prowadzenia działalności w zakresie promocji i marketingu produktów Emitenta na terenie Wielkiej Brytanii zarówno pośród Polaków tam czasowo przebywających jak i osób stale zamieszkających a poszukujących możliwości inwestowania w nieruchomości w Polsce.

**J.W. Construction Bułgaria EOOD**

Spółka została zarejestrowana przez Sąd Miejski w Sofii (Bułgaria) w dniu 8 października 2007r. pod firmą J.W. Construction Bułgaria EOOD z siedzibą w Sofii (utworzonej pod prawem bułgarskim - odpowiednika polskiej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością), w której Spółka J.W. Construction Holding S.A. objęła 500 (pięćset) udziałów o wartości nominalnej 10 (dziesięć) BGN każdy i łącznej wartości 5.000 (pięć tysięcy) BGN. Udziały te stanowią 100 % kapitału zakładowego spółki pod firmą J.W. Construction Bułgaria EOOD. Za pośrednictwem spółki pod firmą J.W. Construction Bułgaria EOOD Spółka J.W. Construction Holding S.A. zamierza prowadzić działalność na terenie Bułgarii.

**J.W. Construction S.A.**

Spółka J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach przy ul. Radzywińskiej 326 zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod nr 0000290315. Kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 500.000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja. Celem powołania Spółki jest przejęcie przez nią działalności J.W.Construction Holding S.A. z zakresu budownictwa.

**10. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.**

W dniu 30 lipca 2007 Emitent nabył 100 % kapitału zakładowego w spółce pod firmą J.W. Construction 1 Ltd. za pośrednictwem, której zamierza prowadzić sprzedaż swoich produktów na rynku w Wielkiej Brytanii.

W dniu 21 września 2007 r. Zarząd Emitenta podjął dwie uchwały o utworzeniu nowych oddziałów w strukturze wewnętrznej Emitenta :

J.W. Construction Holding S.A. Oddział Budownictwo z siedzibą w Ząbkach oraz J.W. Construction Holding S.A. Oddział Pracownia Architektoniczna z siedzibą w Ząbkach w ramach wyżej wymienionych oddziałach Zarząd Emitenta ma zamiar skupić prowadzoną dotychczas przez spółkę działalność w zakresie budownictwa (PKD 45) oraz w zakresie projektowania budowlanego, urbanistycznego, technologicznego (PKD 74.20) Celem utworzenia oddziałów jest ustalenie wartości prowadzonej działalności w przedmiotowych zakresach celem przeniesienia ich do spółek celowych.

W tym celu utworzono spółkę J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach, do której docelowo ma być przeniesiona działalność Oddziału Budownictwo jak i Oddziału Zakład Produkcji Pomocniczej jednocześnie w dniu 27 września 2007 r. Odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w spółce pod firmą Dremet Sp. z o.o., które podjęło uchwałę o uchyleniu likwidacji, podwyższenia kapitału zakładowego do kwoty 52.000 zł, zmiany firmy spółki na Dremet-Projekt.

**11. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości realizacji wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.**

Zarząd J.W. Construction Holding S.A. według stanu wiedzy na chwilę obecną podtrzymuje stanowisko możliwości zrealizowania prognoz wyniku na 2007 rok biorąc pod uwagę obecny stan zaawansowania inwestycji oraz postęp robót budowlano – montażowych.

**12. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.**

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio ponad 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu w wybranych dniach :

**Stan na dzień 30.06.2007 r.**

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	18.301.700	33,46 %	18.301.700	33,46 %
EHT S.A.	25.448.300	46,52 %	25.448.300	46,52 %

**Stan na dzień 30.09.2007 r.**

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	18.557.808	33,93 %	18.557.808	33,93 %
EHT S.A.	25.448.300	46,52 %	25.448.300	46,52 %

**Zmiana stanu posiadania akcji w okresie 30.06.07 – 30.09.07**

Akcjonariusz	Zwiększenie liczby posiadanych akcji	Zwiększenie udziału w kapitale zakładowym	Zwiększenie liczby głosów	Zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	256.108	0,47 %	256.108	0,47 %

**Stan na dzień 08.08.2007 r. – dzień publikacji raportu za II kwartał 07**

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	18.301.700	33,46 %	18.301.700	33,46 %
EHT S.A.	25.448.300	46,52 %	25.448.300	46,52 %

**Stan na dzień 08.11.2007 r. – dzień publikacji raportu za III kwartał 07**

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	18.602.751	34 %	18.602.751	34 %
EHT S.A.	25.448.300	46,52 %	25.448.300	46,52 %

**Zmiana stanu posiadania akcji w okresie 08.08.07 – 08.11.07 (pomiędzy terminami publikacji raportów za II i III kwartał 07)**

Akcjonariusz	Zwiększenie liczby posiadanych akcji	Zwiększenie udziału w kapitale zakładowym	Zwiększenie liczby głosów	Zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	301.051	0,54 %	301.051	0,54 %

Pan Józef Wojciechowski – pośrednio, poprzez Famhold S.A. z siedzibą w Luksemburgu kontroluje Spółkę EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu

**13. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego, odrębnie dla każdej z osób.**

Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta przez osoby zasiadające w organach spółki

Stan na dzień 08.11.2007 r. – dzień publikacji raportu za III kwartał 07

Osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Zwiększenie liczby posiadanych akcji od daty publikacji poprzedniego raportu kwartalnego
Józef Wojciechowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	18.602.751	301.051

**14. Sprawy sądowe powyżej 10% kapitałów własnych.**

Emitent, ani żaden podmiot od niego zależny nie jest stroną żadnych postępowań toczących się przed sądem lub organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość przekraczałyby 10 % kapitałów własnych Emitenta.

**15. Informacja o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi jeżeli wartość tych transakcji (łączna wartość wszystkich transakcji zawartych w okresie od początku roku obrotowego) przekracza wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500.000 Euro.**

Emitent lub jednostki od niego zależne były stroną opisanych poniżej transakcji, których wartość przekracza wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500.000 euro, a które to transakcje nie są transakcjami typowymi i rutynowymi, zawieranymi na warunkach rynkowych pomiędzy jednostkami powiązаныmi, których charakter i warunki wynikają z bieżącej działalności operacyjnej.

**Umowy pożyczek zawartych pomiędzy Emitentem a Klubem Sportowym Piłkarskim POLONIA WARSZAWA S.S.A. z siedzibą w Warszawie**

W okresie od początku roku obrotowego Emitent udzielił na rzecz Klubu Sportowego Piłkarskiego POLONIA WARSZAWA S.S.A. pożyczek na łączną kwotę 1.755.500 złotych. Umowa pożyczki o największej wartości została zawarta w dniu 11.09.2007 r., jej przedmiotem było udzielenie pożyczki w kwocie 700.000 złotych na cele prowadzenia działalności gospodarczej. Pożyczka ta jest oprocentowana na warunkach rynkowych w oparciu o stawkę 3M WIBOR powiększoną o marżę odpowiadającą warunkom rynkowym, odsetki płatne są w dniu spłaty pożyczki, która nastąpi nie później niż do dnia 31.12.2008 r. Pożyczka jest niezabezpieczona. Emitent posiada 100 % akcji w kapitale zakładowym pożyczkobiorcy.

**Porozumienie z J.W. Agro Spółka z o.o. z siedzibą w Nowogardzie w sprawie zasad spłaty kredytu**

W dniu 27.09.2007 r. pomiędzy Emitentem a J.W. Agro Spółka z o.o. z siedzibą w Nowogardzie zostało zawarte porozumienie regulujące zasady spłaty kredytu zaciągniętego przez Emitenta na zakup nieruchomości rolnych położonych w okolicach Nowogardu, które po nabyciu przez Emitenta jako zorganizowana część przedsiębiorstwa – Oddział Zakład Produkcji Rolnej J.W. Construction Holding S.A. - zostały wniesione aportem do J.W. Agro Sp. z o.o. Na mocy w/w porozumienia J.W. Agro Sp. z o.o. w dniu 30.09.2007 r. wypłaciło Emitentowi 17.097.500 zł. Pozostała część kwoty określonej w porozumieniu zostanie wypłacona w następujący sposób: do dnia 15.12.2007 r. wypłacona zostanie kwota 900.000 zł, zaś do dnia 30.12.2008 r. kwota 1.224.578,72 zł. Zgodnie z porozumieniem pozostałe do wypłaty kwoty są oprocentowane na warunkach rynkowych w oparciu o stawkę 3M WIBOR powiększoną o marżę odpowiadającą warunkom rynkowym. Pan Józef Wojciechowski, Przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta i większościowy akcjonariusz Emitenta posiada 100 % udziałów w J.W. Agro Sp. z o.o. Ponadto, Pan Roman Kobyliński Członek Rady Nadzorczej Emitenta i kuzyn Pana Wojciechowskiego pełni funkcję Prezesa Zarządu J.W. Agro Sp. z o.o.

**Porozumienia z Panem Józefem Wojciechowskim**

W okresie od początku bieżącego roku obrotowego pomiędzy Emitentem a Panem Józefem Wojciechowskim zostały zawarte porozumienia, których przedmiotem było określenie zasad dokonania przedterminowej spłaty pożyczki udzielonej przez Pana Józefa Wojciechowskiego Emitentowi w dniu 01.12.2006 r. Kwota pożyczki udzielonej przez Pana Józefa Wojciechowskiego na rzecz Emitenta wynosiła 27.682.223,05 zł i została w

przedmiotowym okresie spłacona w całości wraz z naliczonym odsetkami. Jednorazowa najwyższa spłata miała miejsce w dniu 02.04.2007 roku i wyniosła 9.473.800 złotych. Pan Józef Wojciechowski jest Przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta oraz większościovym akcjonariuszem Emitenta.

**Umowy pożyczek zawartych pomiędzy Emitentem a J.W. Construction International z siedzibą w Himkach (Rosja)**

W dniu 17.06.2007 r. Emitent udzielił J.W. Construction International z siedzibą w Rosji pożyczki w kwocie 1.200.000 USD (co w przeliczeniu na złote według kursu na dzień 17.06.2007 r. stanowi równowartość kwoty 3.450.000 złotych). Pożyczka została udzielona na cele prowadzenia działalności gospodarczej i jest oprocentowana jest na warunkach rynkowych w oparciu o stawkę 1M LIBOR powiększoną o marżę odpowiadającą warunkom rynkowym, odsetki płatne są w dniu spłaty pożyczki, nie później niż do dnia 17.06.2008 r. Pożyczka jest niezabezpieczona. Emitent posiada 100 % udziałów w kapitale zakładowym pożyczkobiorcy.

NAZWA SPÓŁKI	Należności od jednostek powiązanych		Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	
	01-01-2007 do 30-09-2007	01-01-2006 do 31-12-2006	01-01-2007 do 30-09-2007	01-01-2006 do 31-12-2006
EHT	870 449,04	870 449,00	38 621,13	38 621,13
REM S.A.	2 074 489,17	376 159,79	198 977,78	281 252,72
Załużice Development Sp. z o.o.	848 890,18	0,00	660 822,96	1 131 214,21
Zakład Produkcji Marmurów Promar Sp.z o.o.	1 711 526,38	995 391,85	279 198,72	572 789,99
Zakład Produkcji Szalunków J.W. System Sp. z o.o.	1 038 741,31	823 627,53	138 605,90	3 228 648,01
Zakład Produkcji Metalowej Metalcon Sp. z o.o.	7 453 456,79	2 953 794,16	4 126 160,87	1 883 762,78
Construction Unlimited Sp. z o.o.	1 085 431,29	18 105,23	0,00	0,00
J.W.Consulting Sp. z o.o.	2 928,00	0,00	0,00	0,00
J.W.Agro Sp. z o.o.	19 635 633,51	0,00	0,00	0,00
Hotel 500 Sp. z o.o.	646,60	1 500,00	24 500,00	24 500,00
Interlokum Sp. z o.o.	20 875 461,27	11 806 707,20	1 890,00	0,00
KSP Polonia Warszawa SSA	6 598 534,07	3 105 046,86	0,00	0,00
Project 55 Sp. z o.o.	70 922 447,18	47 136 106,29	0,00	0,00
Lokum Sp. z o.o.	11 465 424,20	4 394 077,35	200,00	0,00
Deweloper Sp. z o.o.	334 095,42	574 870,27	175 703,63	0,00
Construction Invest Sp. z o.o.	2 942 865,44	2 848 170,84	0,00	2 794 094,21
TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	7 090,81	0,00	0,00	0,00
JW. International Sp. z o.o.	3 619 028,59	1 639 991,42	0,00	0,00
TBS Marki Sp. z o.o.	737 762,10	79 663,72	2 381 410,04	2 046 788,62
Przedsiębiorstwo Turystyczne "Czarny Potok" S.A.	60 000,00	0,00	0,00	1 338,50
Business Financial Construction Sp. z o.o.	0,00	18 808,42	1 707 020,38	0,00
J.W. Construction-Akademicki Związek Sportowy Politechniki Warszawskiej S.A.	0,00	0,00	0,00	5 124,00
Królewski Port Żerań Sp z o.o.	7 286 431,29	5 396 764,70	0,00	
J.W.Construction 1 LTD	104 827,49	0,00	0,00	0,00

**16. Informacja o udzieleniu przez Emitenta lub spółkę zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.**

Nie dotyczy

**17. Inne informacje które są istotne, zdaniem emitenta, do oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian , oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta.**

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi

**18. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.**

Główne czynniki:

- realizowanie kolejnych etapów prac na poszczególnych inwestycjach zgodnie z przyjętym wcześniej harmonogramem robót budowlano-montażowych, w tym zrealizowanie przerobu w co najmniej 40% na osiedlu „Górczewska Park” (na budowie, która ma decydujący wpływ na poziom wyniku na koniec 2007 r.)
- wykonanie planu sprzedaży mieszkań
- wystąpienie bardzo niekorzystnych warunków atmosferycznych.



**19. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne lub geograficzne w zależności od tego, który podział jest podziałem podstawowym**

01-01-2007 do 30-09-2007	deweloperskie	hotelarskie	budownictwo społeczne	budownictwo	pozostałe korekty
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	331 655 768,07	8 513 878,10	7 543 201,29	9 863 909,71	0,00
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	236 769 346,51	7 148 321,83	4 460 236,81	7 577 542,28	-127 968,91
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	94 886 421,56	1 365 556,27	3 082 964,48	2 286 367,43	127 968,91
Koszty sprzedaży	17 229 740,07	640 829,38	0,00	0,00	0,00
Koszty ogólnego zarządu	15 331 917,27	334 993,56	526 313,52	1 095 203,77	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży	62 324 764,22	389 733,33	2 556 650,96	1 191 163,66	127 968,91
Pozostałe przychody operacyjne	3 897 319,13	341 075,75	982 711,68	89 859,25	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	3 726 704,52	2 060,33	1 299 440,27	76 718,08	0,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	62 495 378,83	728 748,75	2 239 922,37	1 204 304,83	127 968,91
Przychody finansowe	5 284 609,83	528 096,95	703 391,91	3 445,93	0,00
Koszty finansowe	13 038 509,56	1 574 208,50	3 083 517,69	24 759,04	0,00
Zysk (strata) brutto	54 741 479,10	-317 362,80	-140 203,41	1 182 991,72	127 968,91
Zysk (strata) netto	42 550 639,69	-159 588,77	-158 201,41	924 062,72	103 654,81

01-01-2006 do 30-09-2006	deweloperskie	hotelarskie	budownictwo społeczne	budownictwo	pozostałe korekty
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	475 777 117,03	12 559 059,67	7 011 425,34	0,00	0,00
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	343 484 245,79	10 848 805,62	4 369 476,76	0,00	-209 074,78
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	132 292 871,25	1 710 254,05	2 641 948,58	0,00	209 074,78
Koszty sprzedaży	17 284 843,36	0,00	0,00		0,00
Koszty ogólnego zarządu	14 088 740,93	306 370,64	737 383,43		0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży	100 919 286,96	1 403 883,41	1 904 565,15	0,00	209 074,78
Pozostałe przychody operacyjne	1 466 413,37	80 614,88	800 183,24	0,00	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	6 586 715,78	1 218,82	1 051 232,26	0,00	0,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	95 798 984,54	1 483 279,47	1 653 516,13	0,00	209 074,78
Przychody finansowe	2 563 323,75	517 308,66	183 917,98	0,00	0,00
Koszty finansowe	5 915 499,21	3 049 678,68	2 933 419,17	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto	92 446 809,08	-1 049 090,55	-1 095 985,06	0,00	209 074,78
Zysk (strata) netto	73 956 758,57	-1 061 968,98	-1 095 985,06	0,00	209 074,78

01-07-2007 do 30-09-2007	deweloperskie	hotelarskie	budownictwo społeczne	budownictwo	pozostałe korekty
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	122 650 212,55	51 361,96	2 156 603,26	5 252 693,29	-146 382,00
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	85 105 877,48	4 768,23	1 141 446,23	3 913 409,73	18 114,55
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	37 544 335,08	46 593,73	1 015 157,03	1 339 283,56	-164 496,55
Koszty sprzedaży	6 307 529,12	194 689,09	0,00	0,00	-146 382,00
Koszty ogólnego zarządu	5 295 073,14	43 026,53	169 573,32	269 390,64	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży	25 941 732,82	-191 121,89	845 583,71	1 069 892,92	-18 114,55
Pozostałe przychody operacyjne	926 730,71	76 034,27	313 823,80	17 595,90	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	2 279 296,09	240,00	586 321,16	4,20	0,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	24 589 167,44	-115 327,62	573 086,35	1 087 484,62	-18 114,55
Przychody finansowe	3 724 786,01	0,11	277 051,08	0,00	57 998,04
Koszty finansowe	5 548 217,74	92,92	1 072 267,17	8 527,12	57 998,04
Zysk (strata) brutto	22 765 735,71	-115 420,43	-222 129,74	1 078 957,50	-18 114,55
Zysk (strata) netto	17 131 961,42	-115 420,43	-240 127,74	867 249,50	-14 672,78

01-07-2006 do 30-09-2006	deweloperskie	hotelarskie	budownictwo społeczne	budownictwo	pozostałe korekty
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	105 227 420,03	4 388 925,49	2 144 020,92	0,00	0,00
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	78 531 539,48	3 346 016,23	1 512 709,80	0,00	-71 682,72
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	26 695 880,55	1 042 909,26	631 311,12	0,00	71 682,72
Koszty sprzedaży	5 088 402,51	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty ogólnego zarządu	5 362 137,21	103 653,03	264 767,42	0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży	16 245 340,83	939 256,23	366 543,70	0,00	71 682,72
Pozostałe przychody operacyjne	439 097,13	9 311,71	294 950,13	0,00	-230 158,35
Pozostałe koszty operacyjne	1 721 309,57	0,41	14 536,41	0,00	0,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	14 963 128,39	948 567,53	646 957,42	0,00	-158 475,63
Przychody finansowe	1 429 430,58	163 968,08	107 248,58	0,00	-7 654,03
Koszty finansowe	2 798 534,95	841 075,62	980 301,21	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto	13 594 024,02	271 459,99	-226 095,21	0,00	-166 129,66
Zysk (strata) netto	9 679 236,05	271 459,99	-226 095,21	0,00	-164 675,39

**E. SPRAWOZDANIE FINANSOWE**
**1. BILANS**

<b>AKTYWA</b>	30-09-2007	31-12-2006
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>237 011 771,37</b>	<b>277 342 708,80</b>
Wartości niematerialne i prawne	9 111 570,59	9 474 493,50
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	3 047 895,06	3 047 895,06
Rzeczowe aktywa trwałe	145 704 429,08	139 597 628,31
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	0,00
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0,00	0,00
Inne aktywa finansowe	48 680 010,57	50 322 610,99
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 731 639,00	5 256 984,85
Należności handlowe oraz pozostałe należności	26 736 227,07	69 643 096,09
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>829 133 266,52</b>	<b>453 266 861,01</b>
Zapasy	27 111 599,43	20 878 076,32
Kontrakty budowlane	440 406 455,44	353 129 189,37
Należności handlowe oraz pozostałe należności	136 390 338,36	27 986 269,35
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0,00	0,00
Inne aktywa finansowe	128 196 409,70	12 113 322,14
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	78 383 829,73	29 550 080,27
Rozliczenia międzyokresowe	18 644 633,86	9 609 923,56
<b>AKTYWA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY</b>		<b>25 461 578,17</b>
<b>A k t y w a r a z e m</b>	<b>1 066 145 037,89</b>	<b>756 071 147,98</b>
<b>PASYWA</b>	0,00	
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>	<b>399 704 013,30</b>	<b>168 519 656,44</b>
Kapitał podstawowy	10 939 656,00	10 250 000,00
Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pozostałe kapitały	365 230 539,59	59 670 174,64
Niepodzielony wynik finansowy	-404 512,13	1 903 386,64
Zysk/ strata netto	23 938 329,84	96 696 095,16
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>666 441 024,59</b>	<b>569 427 112,50</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>145 527 136,62</b>	<b>167 712 814,87</b>
Kredyty i pożyczki	41 889 448,96	63 602 588,11
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 793 127,49	23 059 761,59
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych	373 000,00	373 000,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	3 114 055,58	3 145 497,38
Inne zobowiązania	78 357 504,59	77 531 967,79
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>520 913 887,97</b>	<b>401 714 297,63</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	66 975 554,56	76 322 975,97
Kontrakty budowlane	179 509 403,43	163 724 945,10
Kredyty i pożyczki	90 854 175,36	104 060 481,67
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	11 681 039,22	13 973 449,36
Inne zobowiązania	171 893 715,40	43 632 445,53
<b>PASYWA ZWIĄZANE Z AKTYWAMI ZAKLASYFIKOWANYMI JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY</b>	0,00	<b>18 124 379,04</b>
<b>P a s y w a r a z e m</b>	<b>1 066 145 037,89</b>	<b>756 071 147,98</b>

**2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

	01-01-2007 30-09-2007	01-01-2006 30-09-2006	01-07-2007 30-09-2007	01-07-2006 30-09-2006
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	<b>288 536 533,89</b>	<b>386 006 545,81</b>	<b>106 106 320,29</b>	<b>118 995 488,92</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	281 577 081,62	378 404 367,54	102 997 285,22	117 908 625,24
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	6 959 452,27	7 602 178,27	3 109 035,07	1 086 863,68
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów,</b>	<b>218 575 326,21</b>	<b>285 295 267,03</b>	<b>76 456 047,18</b>	<b>87 386 324,32</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	210 829 541,50	275 761 052,30	72 502 443,99	85 486 279,37
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	7 745 784,71	9 534 214,73	3 953 603,19	1 900 044,95
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>69 961 207,68</b>	<b>100 711 278,77</b>	<b>29 650 273,11</b>	<b>31 609 164,60</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>16 910 934,52</b>	<b>14 147 188,65</b>	<b>6 277 313,62</b>	<b>4 884 237,10</b>
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>15 120 170,49</b>	<b>13 906 184,34</b>	<b>4 952 922,07</b>	<b>4 742 885,58</b>
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>37 930 102,67</b>	<b>72 657 905,78</b>	<b>18 420 037,42</b>	<b>21 982 041,92</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>3 731 645,39</b>	<b>1 491 330,67</b>	<b>867 735,98</b>	<b>430 504,32</b>
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 165 654,84	646 917,33	404 949,03	122 908,94
Inne przychody operacyjne	2 565 990,55	844 413,34	462 786,95	307 595,38
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>3 470 912,08</b>	<b>6 557 469,79</b>	<b>2 271 196,09</b>	<b>1 718 584,97</b>
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	200,00	3 607 808,22	200,00	2 000 000,00
Inne koszty operacyjne	3 470 712,08	2 949 661,57	2 270 996,09	-281 415,03
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>38 190 835,98</b>	<b>67 591 766,66</b>	<b>17 016 577,31</b>	<b>20 693 961,27</b>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>5 752 149,57</b>	<b>1 951 008,63</b>	<b>3 451 381,33</b>	<b>699 102,51</b>
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki, w tym:	4 842 336,57	1 629 631,16	3 038 949,12	695 928,99
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	909 813,00	321 377,47	412 432,21	3 173,52
<b>Koszty finansowe</b>	<b>14 389 492,12</b>	<b>8 427 700,11</b>	<b>5 328 649,92</b>	<b>3 188 519,01</b>
Odsetki, w tym:	14 243 874,14	7 936 138,10	5 267 981,29	3 179 134,78
Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	145 617,98	491 562,01	60 668,63	9 384,23
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>29 553 493,43</b>	<b>61 115 075,18</b>	<b>15 139 308,72</b>	<b>18 204 544,77</b>
<b>Wynik na aktywach przeznaczonych do sprzedaży</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Zysk na aktywach przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
Strata na aktywach przeznaczonych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>29 553 493,43</b>	<b>61 115 075,18</b>	<b>15 139 308,72</b>	<b>18 204 544,77</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>5 356 452</b>	<b>7 314 234,46</b>	<b>496 786,00</b>	<b>2 710 675,84</b>
<b>Podatek odroczony</b>	<b>258 712</b>	<b>4 248 473,94</b>	<b>2 400 374,90</b>	<b>2 025 621,71</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>23 938 329,68</b>	<b>49 552 366,78</b>	<b>12 242 147,82</b>	<b>13 468 247,22</b>

**3. ZMIANY W KAPITALE WŁASNYM**

	Kapitał akcyjny	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych	Kapitał własny
<b>Stan na 31 grudnia 2006</b>	10 250 000,00	0,00	57 198 118,91	2 472 055,73	0,00	1 903 386,64	96 696 095,16	168 519 656,44	0,00	168 519 656,44
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	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	0,00	0,00
<b>Stan na 1 stycznia 2007</b>	<b>10 250 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>57 198 118,91</b>	<b>2 472 055,73</b>	<b>0,00</b>	<b>1 903 386,64</b>	<b>96 696 095,16</b>	<b>168 519 656,44</b>	<b>0,00</b>	<b>168 519 656,44</b>
Emisja akcji	689 656,00	0,00	234 099 587,10	0,00	0,00	0,00	0,00	234 789 243,10	0,00	234 789 243,10
Wypłata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-29 212 500,00	0,00	-29 212 500,00	0,00	-29 212 500,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	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	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	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	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe iwch)	0,00	0,00	1 104 461,77	2 872 720,92	0,00	-2 307 898,77	0,00	1 669 283,92	0,00	1 669 283,92
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	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym</b>	<b>689 656,00</b>	<b>0,00</b>	<b>235 204 048,87</b>	<b>2 872 720,92</b>	<b>0,00</b>	<b>-31 520 398,77</b>	<b>0,00</b>	<b>207 246 027,02</b>	<b>0,00</b>	<b>207 246 027,02</b>
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23 933 881,24		0,00	0,00
<b>Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto</b>	<b>689 656,00</b>	<b>0,00</b>	<b>235 204 048,87</b>	<b>2 872 720,92</b>	<b>0,00</b>	<b>-31 520 398,77</b>	<b>23 933 881,24</b>	<b>231 179 908,26</b>	<b>0,00</b>	<b>231 179 908,26</b>
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	67 483 595,16	0,00	0,00	29 212 500,00	-96 696 095,16		0,00	0,00
<b>Stan na 30 września 2007</b>	<b>10 939 656,00</b>	<b>0,00</b>	<b>359 885 762,94</b>	<b>5 344 776,65</b>	<b>0,00</b>	<b>-404 512,13</b>	<b>23 933 881,24</b>	<b>399 699 564,70</b>	<b>0,00</b>	<b>399 699 564,70</b>

	Kapitał akcyjny	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych	Kapitał własny
<b>Stan na 31 grudnia 2005</b>	6 000 000,00	0,00	55 487 029,05	43 354 580,64	0,00	1 693 470,70	30 317 315,95	136 852 396,34	0,00	136 852 396,34
Korekty błędów podstawowych								0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF								0,00	0,00	0,00
<b>Stan na 1 stycznia 2006</b>	<b>6 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>55 487 029,05</b>	<b>43 354 580,64</b>	<b>0,00</b>	<b>1 693 470,70</b>	<b>30 317 315,95</b>	<b>136 852 396,34</b>	<b>0,00</b>	<b>136 852 396,34</b>
Emisja akcji	4 250 000,00	0,00	1 572 500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 822 500,00	0,00	5 822 500,00
Wyplata dywidenda	0,00	0,00	0,00	-26 549 616,54	0,00	0,00	0,00	-26 549 616,54	0,00	-26 549 616,54
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	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	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	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	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00	768 790,15	0,00	0,00	-982 977,73	0,00	-214 187,58	0,00	-214 187,58
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 511 707,78	0,00	5 511 707,78	0,00	5 511 707,78
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	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	0,00	0,00
<b>Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym</b>	<b>4 250 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 341 290,15</b>	<b>-26 549 616,54</b>	<b>0,00</b>	<b>4 528 730,05</b>	<b>0,00</b>	<b>-15 429 596,34</b>	<b>0,00</b>	<b>-15 429 596,34</b>
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49 552 366,78	49 552 366,78	0,00	49 552 366,78
<b>Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto</b>	<b>4 250 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 341 290,15</b>	<b>-26 549 616,54</b>	<b>0,00</b>	<b>4 528 730,05</b>	<b>49 552 366,78</b>	<b>34 122 770,44</b>	<b>0,00</b>	<b>34 122 770,44</b>
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	-598 970,87	27 000 449,43	0,00	3 915 837,78	-30 317 315,95	0,00	0,00	0,00
<b>Stan na 30 września 2006</b>	<b>10 250 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>57 229 348,33</b>	<b>43 805 413,53</b>	<b>0,00</b>	<b>10 138 038,53</b>	<b>49 552 366,78</b>	<b>170 975 167,16</b>	<b>0,00</b>	<b>170 975 166,78</b>



**4. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH**

	<b>za okres 01-01-2007 do 30-09-2007</b>	<b>za okres 01-01-2006 do 30-09-2006</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>		
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>23 938 329,84</b>	<b>49 552 366,78</b>
<b>Korekta o pozycję</b>	<b>-20 096 404,75</b>	<b>-1 046 401,35</b>
Amortyzacja	5 426 114,24	5 334 973,95
Odsetki i dywidendy	-29 212 500,00	945 202,08
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-5 354 029,06	-6 600 916,50
Inne korekty o pozycję:	9 044 010,07	-725 660,88
- zmiana stanu aktywów przeznaczonych do sprzedaży	7 337 199,13	0,00
- przejęcie spółek	1 723 283,92	0,00
- pozostałe korekty, w tym podatek odroczone odniesiony na kapitał własny	-16 472,98	-725 660,88
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>	<b>-152 911 666,31</b>	<b>-69 815 745,62</b>
Zmiana stanu zapasów	-6 233 523,11	1 900 361,54
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	-87 277 266,07	-93 421 022,06
Zmiana stanu należności	-65 803 276,04	27 406 587,97
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	6 402 398,91	-5 701 673,07
<b>Przepływy pieniężne w działalności operacyjnej</b>	<b>-149 069 741,22</b>	<b>-21 309 780,20</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	4 602 273,65	441 600,27
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-15 772 265,75	-396 990,34
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	-330 000 000,00	0,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	220 000 000,00	0,00
Pożyczki udzielone	-5 679 341,18	-4 592 740,07
Splata pożyczek	1 507 403,07	3 828 232,27
Inne nabycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Dywidendy otrzymane	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	0,00	0,00
Zbycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych	0,00	-356 440,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-125 341 930,21</b>	<b>-1 076 337,87</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	244 827 880,00	5 822 500,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	0,00	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	119 365 331,04	231 405 541,24
Splata kredytów i pożyczek	-147 266 545,09	-210 867 167,31
Emisja dłużnych papierów wartościowych	266 000 000,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-140 000 000,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-12 663 013,65	-9 514 807,49
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-7 018 231,41	-5 771 037,15
Inne wpływy finansowe	0,00	2 595 982,04
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00

<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>323 245 420,89</b>	<b>13 671 011,33</b>
<b>ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>48 833 749,46</b>	<b>-8 715 106,74</b>
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	29 550 080,27	15 112 020,73
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW</b>	<b>78 383 829,73</b>	<b>6 396 913,99</b>

**Prezes Zarządu**

**Jerzy Zdrzałka**

**Członek Zarządu**

**Barbara Czyż**

**Główny Ekonomista- Członek Zarządu**

**Grażyna Szafarowska**

**Dyrektor Działu Umów z Podwykonawcami  
i Weryfikacji Faktur - Członek Zarządu**

**Bożena Malinowska**

**Główna Księgowa- Członek Zarządu**

**Irmina Łopuszyńska**

**Dyrektor Pełnomocny- Członek Zarządu**

**Wojciech Rajchert**