



**Skonsolidowane  
Sprawozdanie Finansowe**

**za okres od 1 stycznia 2013 roku  
do 31 grudnia 2013 roku**

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi  
Standardami Sprawozdawczości Finansowej



## A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

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

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

Czas trwania Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2013 r. jest nieograniczony. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

### 2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

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

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy i objętych konsolidacją na dzień 31 grudnia 2013 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	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
J.W. Construction Sp. z o.o.	Polska	99,99%	99,99%	konsolidacja pełna
Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
JW Group Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
JW Group Sp. z o.o. 1 SKA	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
JW Group Sp. z o.o. 2 SKA	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
JW. Marka Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Ośrodek Wypoczynkowy "Ogoniok" Sp. z o.o. (obecnie Yakor House Sp. z o.o.)	Rosja	70,00%	70,00%	konsolidacja pełna
Seahouse Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
J.W. 6 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Business Financial Construction Sp. z o.o.	Polska	99,99%	99,99%	konsolidacja pełna
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	Polska	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,
- JW Group Sp. z o.o. 1 SKA – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- JW Group Sp. z o.o. 2 SKA – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- JW Group Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- JW. Marka Sp. z o.o. – działalność marketingowa,
- Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o. – sprzedaż i administrowanie osiedli budownictwa społecznego,
- Ośrodek Wypoczynkowy "Ogoniok" Sp. z o.o. (obecnie Yakor House Sp. z o.o.) - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Porta Transport Sp. z o.o. – usługi transportowe,

- J.W. Construction Sp. z o.o. – realizacja produkcji budowlanej, produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa,
- Seahouse Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- J.W. 6 Sp. z o.o. - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Business Financial Construction Sp. z o.o.- działalność handlowa i marketingowa.

Wszystkie Spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność na terytorium Polski, za wyjątkiem spółki zależnej Yakor House 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 2012-2013 zostały sporządzone na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. i zestawione w taki sposób, aby Grupa stanowiła jedną jednostkę. Skonsolidowane sprawozdania finansowe obejmują sprawozdania finansowe jednostki dominującej J.W. Construction Holding S.A. i sprawozdania finansowe kontrolowanych przez jednostkę dominującą spółek zależnych.

Jednostka dominująca dokonała w latach 2012-2013 wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją następujących jednostek podporządkowanych:

*W 2012 roku:*

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

*W 2013 roku:*

- J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.-100%
- Dana 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.

#### **Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych**

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

#### **Ważne oszacowania i założenia**

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

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

### **Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości**

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej. Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego, chyba że standard lub interpretacja zakładały wyłącznie prospektywne zastosowanie.

### **Zmiany wynikające ze zmian MSSF**

Następujące nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej obowiązują od 1 stycznia 2013 roku:

- MSSF 13 *Ustalanie wartości godziwej*
- Zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze*
- Zmiany w MSR 1 *Prezentacja pozycji Pozostałych całkowitych dochodów*
- Zmiany w MSSF 7 *Ujawnienia – kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych*
- Interpretacja KIMSF 20 *Koszty usuwania nadkładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych*
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2009-2011*)
- Zmiany w MSSF 1

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

Główne konsekwencje zastosowania nowych regulacji:

- MSSF 13 *Ustalanie wartości godziwej*

Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku i w założeniu ma ułatwić stosowanie wyceny w wartości godziwej poprzez zmniejszenie złożoności rozwiązań i zwiększenie konsekwencji w stosowaniu zasad wyceny wartości godziwej. W standardzie wyraźnie określono cel takiej wyceny i sprecyzowano definicję wartości godziwej.

Zastosowanie nowego standardu ma skutek w postaci szerszych ujawnień odnośnie wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

- Zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze*

Zmiany w MSR 19 zostały opublikowane w dniu 16 czerwca 2011 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2013 roku lub później. Zmiany eliminują możliwość opóźnienia w rozpoznaniu zysków i strat znaną jako „metoda korytarzowa”. Ponadto poprawiają prezentację wynikających z planów świadczeń pracowniczych zmian w bilansie oraz niezbędnych szacunków prezentowanych w innych dochodach całkowitych, jak również rozszerzają zakres wymaganych ujawnień z tym związanych.

Zastosowanie nowego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiany w MSR 1 *Prezentacja pozycji Pozostałych całkowitych dochodów*

Zmiany w MSR 1 zostały opublikowane w dniu 16 czerwca 2011 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się od 1 lipca 2012 roku lub później. Zmiany dotyczą grupowania pozycji pozostałych całkowitych dochodów mogących zostać przeniesionych do rachunku zysków i strat. Zmiany potwierdzają ponadto możliwość prezentacji pozycji pozostałych całkowitych dochodów i pozycji rachunku zysków i strat jako jedno bądź dwa oddzielne sprawozdania.

Zastosowanie nowego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiany w MSSF 7 *Ujawnienia – kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych*

Zmiany w MSSF 7 zostały opublikowane w dniu 16 grudnia 2011 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później. Nie zmieniając generalnych zasad odnośnie kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych, rozszerzono zakres ujawnień odnośnie kompensowanych ze sobą kwot. Wprowadzono również wymóg szerszych (bardziej przejrzystych) ujawnień związanych z zarządzaniem ryzykiem kredytowym z wykorzystaniem zabezpieczeń (zastawów) otrzymanych lub przekazanych.

Zastosowanie nowego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Interpretacja KIMSF 20 *Koszty usuwania nadkładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych*

Interpretacja KIMSF 20 została wydana w dniu 19 października 2011 roku i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2013 roku lub później. Interpretacja zawiera wytyczne odnośnie ujmowania kosztów usunięcia zewnętrznych warstw gruntu w celu uzyskania dostępu do wydobywanych surowców w kopalniach odkrywkowych.

Zastosowanie nowego standardu nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2009-2011*)

W dniu 17 maja 2012 roku zostały opublikowane kolejne zmiany do siedmiu standardów wynikające z projektu proponowanych zmian do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej opublikowanego w czerwcu 2011 roku. Mają one zastosowanie przeważnie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później (w zależności od standardu).

Grupa stosuje zmienione standardy w zakresie dokonanych zmian od 1 stycznia 2013 roku, chyba że przewidziano inny okres ich wejścia w życie.

Zastosowanie zmienionych standardów nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiany w MSSF 1

Zmiany w MSSF 1 zostały opublikowane w dniu 13 marca 2012 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później. Celem zmian jest umożliwienie zwolnienia jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy z pełnego retrospektywnego zastosowania wszystkich MSSF w przypadku, gdy jednostki takie korzystają z pożyczek rządowych oprocentowanych poniżej stóp rynkowych.

Zastosowanie nowego standardu nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

Ponadto, Grupa w niniejszym sprawozdaniu finansowym po raz pierwszy zastosowała następujące standardy lub ich zmiany, kierując się datami wejścia w życie ustalonymi przez Komisję Europejską, a które różniły się od tych ustalonych przez Radę Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

- Zmiany w MSSF 1 *Znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat*

Zmiany w MSSF 1 zostały opublikowane w dniu 20 grudnia 2010 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później. Zmiany dotyczą odniesienia do stałej daty „1 stycznia 2004” jako daty zastosowania MSSF po raz pierwszy i zmieniają ją na „dzień zastosowania MSSF po raz pierwszy” w celu wyeliminowania konieczności przekształcania transakcji, które miały miejsce przed dniem przejścia jednostki na stosowanie MSSF. Ponadto, do standardu zostają dodane wskazówki odnośnie ponownego zastosowania MSSF w okresach, które następują po okresach znaczącej hiperinflacji, uniemożliwiającej pełną zgodność z MSSF.

Zmieniony MSSF 1 nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiana do MSR 12 *Podatek odroczony: Odzyskiwalność aktywów stanowiących podstawę jego ustalenia*

Zmiana do MSR 12 została opublikowana w dniu 20 grudnia 2010 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później. Zmiana doprecyzowuje m.in. sposób wyceny aktywów i rezerw z tytułu podatku odroczonego w przypadku nieruchomości inwestycyjnych wycenianych zgodnie z modelem wartości godziwej określonym w MSR 40 *Nieruchomości inwestycyjne*. Wejście w życie zmienionego standardu spowoduje też wycofanie interpretacji SKI – 21 *Podatek dochodowy – odzyskiwalność przeszacowanych aktywów niepodlegających amortyzacji*.

Zmieniony MSR 12 nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

### Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę

Grupa nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku.

### Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu opublikowanych standardów lub interpretacji przed ich datą wejścia w życie.

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie na dzień bilansowy:

- MSSF 9 *Instrumenty finansowe*

Nowy standard został opublikowany w dniu 12 listopada 2009 roku i jest pierwszym krokiem RMSR w celu zastąpienia MSR 39 *Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena*. Po opublikowaniu nowy standard podlegał dalszym pracom i został częściowo zmieniony. Nowy standard wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2015 roku.

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2015 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu.

- MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe*

Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku i ma zastąpić interpretację SKI 12 *Konsolidacja – Jednostki specjalnego przeznaczenia* oraz część postanowień MSR 27 *Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe*. Standard definiuje pojęcie kontroli jako czynnika determinującego czy jednostka powinna zostać objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz zawiera wskazówki pomagające ustalić czy jednostka sprawuje kontrolę czy też nie.

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2014 roku, tj. od daty wejścia w życie ustalonej przez Komisję Europejską.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego ze względu na zmianę definicji kontroli implementacja MSSF 10 może wpłynąć na sprawozdanie skonsolidowane Spółki, jednakże na dzień sporządzenia sprawozdania nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu na sprawozdanie finansowe.

- MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne*

Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku i ma zastąpić interpretację SKI 13 *Wspólnie kontrolowane jednostki – niepieniężny wkład wspólników* oraz MSR 31 *Udziały we wspólnych przedsięwzięciach*. Standard kładzie nacisk na prawa i obowiązki wynikające ze wspólnych umów niezależnie od ich formy prawnej oraz eliminuje niekonsekwencję w raportowaniu poprzez określenie metody rozliczania udziałów we wspólnie kontrolowanych jednostkach.

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2014 roku, tj. od daty wejścia w życie ustalonej przez Komisję Europejską.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu.

- MSSF 12 *Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach*

Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku i zawiera wymogi ujawnień informacyjnych na temat zaangażowania w innych jednostkach lub inwestycjach.

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2014 roku, tj. od daty wejścia w życie ustalonej przez Komisję Europejską.



Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu.

- MSR 27 *Jednostkowe sprawozdania finansowe*

Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku i wynika przede wszystkim z przeniesienia niektórych postanowień dotychczasowego MSR 27 do nowych MSSF 10 oraz MSSF 11. Standard zawiera wymogi w zakresie prezentacji oraz ujawnień w jednostkowym sprawozdaniu finansowym inwestycji w jednostkach stowarzyszonych, zależnych oraz we wspólnych przedsięwzięciach. Standard zastąpi dotychczasowy MSR 27 *Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe*.

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2014 roku, tj. od daty wejścia w życie ustalonej przez Komisję Europejską. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu.

- MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach*

Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku i dotyczy rozliczania inwestycji w jednostkach stowarzyszonych. Określa również wymogi stosowania metody praw własności w inwestycjach w jednostkach stowarzyszonych oraz we wspólnie kontrolowanych jednostkach. Standard zastąpi dotychczasowy MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych*.

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2014 roku, tj. od daty wejścia w życie ustalonej przez Komisję Europejską. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu.

- Zmiany w MSR 32 *Kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych*

Zmiany w MSR 32 zostały opublikowane w dniu 16 grudnia 2011 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później. Zmiany są reakcją na istniejące niespójności w stosowaniu kryteriów kompensowania istniejących w MSR 32.

Grupa zastosuje zmieniony MSR od 1 stycznia 2014 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania zmienionego standardu.

- *Wskazówki odnośnie przepisów przejściowych (Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12)*

Wskazówki zostały opublikowane w dniu 28 czerwca 2012 roku i zawierają dodatkowe informacje odnośnie zastosowania MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12, w tym prezentacji danych porównawczych w przypadku pierwszego zastosowania ww. standardów.

Grupa zastosuje zmiany od 1 stycznia 2014 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania wprowadzonych zmian.

- Jednostki inwestycyjne (*Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27*)

Wskazówki zostały opublikowane w dniu 31 października 2012 roku i zawierają inne zasady odnośnie zastosowania MSSF 10 i MSSF 12 w przypadku jednostek o charakterze funduszy inwestycyjnych.

Grupa zastosuje zmiany od 1 stycznia 2014 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania wprowadzonych zmian.

- Zmiany do MSR 36 *Ujawnienia odnośnie wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych*

Zmiany zostały opublikowane w dniu 29 maja 2013 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później. Zmiany skutkują modyfikacją zakresu ujawnień w odniesieniu do utraty wartości aktywów niefinansowych, m.in. wymagają ujawnienia wartości odzyskiwalnej aktywa (ośrodka wypracowującego wpływy pieniężne) tylko w okresach, w których ujęto utratę wartości lub jej odwrócenie w odniesieniu do danego aktywa (lub ośrodka). Ponadto, z zmienionego standardu wynika, że wymagany będzie szerszy i bardziej precyzyjny zakres ujawnień w przypadku ustalenia wartości odzyskiwalnej jako wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży, a w przypadku ustalenia wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży z wykorzystaniem techniki ustalania wartości bieżącej (zdyskontowane przepływy) konieczne będzie podanie informacji o zastosowanej stopie dyskonta (w przypadku ujęcia utraty wartości lub jej odwrócenia).

Zmiany dostosowują też zakres ujawnień odnośnie wartości odzyskiwalnej niezależnie od tego czy została ona ustalona jako wartość użytkowa czy wartość godziwa pomniejszona o koszty sprzedaży.

Grupa zastosuje zmiany od 1 stycznia 2014 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania wprowadzonych zmian.

- Zmiany do MSR 39 *Nowacja (odnowienie) instrumentów pochodnych a kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń*

Zmiany zostały opublikowane w dniu 27 czerwca 2013 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później. Zmiany umożliwiają kontynuowanie stosowania rachunkowości zabezpieczeń (pod pewnymi warunkami), w przypadku, gdy instrument pochodny, będący instrumentem zabezpieczającym, jest odnawiany w wyniku regulacji prawnych, a w wyniku zmiany następuje zmiana instytucji rozliczeniowej. Zmiany w MSR 39 są efektem zmian prawnych w wielu krajach, których efektem było obowiązkowe rozliczenie istniejących pozagiełdowych instrumentów pochodnych i ich odnowienie poprzez umowę z centralną instytucją rozliczeniową.

Grupa zastosuje zmiany od 1 stycznia 2014 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania wprowadzonych zmian.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2010-2012*)

W dniu 12 grudnia 2013 roku zostały opublikowane kolejne zmiany do siedmiu standardów wynikające z projektu proponowanych zmian do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej opublikowanego w maju 2012 roku. Mają one zastosowanie przeważnie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub później. Grupa zastosuje zmienione standardy w zakresie dokonanych zmian od 1 stycznia 2015 roku, chyba że przewidziano inny okres ich wejścia w życie.

Zastosowanie zmienionych standardów nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2011-2013*)

W dniu 12 grudnia 2013 roku zostały opublikowane kolejne zmiany do czterech standardów wynikające z projektu proponowanych zmian do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej opublikowanego w listopadzie 2012 roku. Mają one zastosowanie przeważnie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub później.

Grupa zastosuje zmienione standardy w zakresie dokonanych zmian od 1 stycznia 2015 roku, chyba że przewidziano inny okres ich wejścia w życie.

Zastosowanie zmienionych standardów nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiana do MSR 19 *Plany określonych świadczeń – składki pracowników*

Zmiana została opublikowana w dniu 21 listopada 2013 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub później. Zmiany doprecyzowują, i w niektórych przypadkach, upraszczają, zasady rachunkowości dla składek pracowników (lub innych stron trzecich) wnoszonych do planów określonych świadczeń.

Grupa zastosuje zmieniony standard w zakresie dokonanych zmian od 1 stycznia 2015 roku.

Zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- MSSF 14 *Regulatory Deferral Accounts*

Nowy standard został opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Nowy standard ma charakter przejściowy w związku z toczącymi się pracami RMSR nad uregulowaniem sposobu rozliczania operacji w warunkach regulacji cen. Standard wprowadza zasady ujmowania aktywów i zobowiązań powstałych w związku z transakcjami o cenach regulowanych w przypadku gdy jednostka podejmie decyzję o przejściu na MSSF.

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2016 roku.

Zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Interpretacja KIMSF 21 *Daniny publiczne (Levies)*

Nowa interpretacja została opublikowana w dniu 20 maja 2013 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później. Interpretacja zawiera wskazówki odnośnie tego w jakich okresach należy ujmować zobowiązania do zapłaty określonych ciężarów publicznoprawnych (danin).

Grupa zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2014 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie przewiduje się, aby nowa interpretacja miała wpływ na sprawozdanie finansowe Grupy.

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, interpretacji oraz zmian do nich, które na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania przez UE:

- MSSF 9 *Instrumenty finansowe* opublikowany w dniu 12 listopada 2009 roku (z późniejszymi zmianami),
- Zmiana do MSR 19 *Plany określonych świadczeń – składki pracowników* opublikowana w dniu 21 listopada 2013 roku,
- MSSF 14 *Regulatory Deferral Accounts* opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku,
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2010-2012*) opublikowane w dniu 12 grudnia 2013 roku,
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2011-2013*) opublikowane w dniu 12 grudnia 2012 roku,
- Interpretacja KIMSF 21 *Daniny publiczne (Levies)* opublikowana w dniu 20 maja 2013 roku.

## Polityka rachunkowości

### Wartości niematerialne

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

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

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

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

### **Rzeczowe aktywa trwałe**

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

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

- Budynek i budowle: stawki amortyzacyjne od 1,25% – 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**

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

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

### **Nieruchomości inwestycyjne**

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

Po początkowym ujęciu nieruchomości, jednostka stosując model wyceny w wartości godziwej, wycenia w wartości godziwej wszystkie nieruchomości inwestycyjne i nieruchomości inwestycyjne w budowie, z wyjątkiem przypadków, gdy jednostka nie może wiarygodnie i regularnie ustalać wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym nastąpiła zmiana.

### **Leasing**

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

Na dzień rozpoczęcia okresu leasingu, leasing finansowy w bilansie spółki wykazywany jest jako składnik aktywów i zobowiązanie:

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



Oplaty 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. Oplaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego są ujmowane przez spółkę jako koszty w rachunku zysków i strat w sposób równomierny przez okres trwania leasingu.

### **Zapasy**

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

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

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

Jeżeli cena nabycia lub koszt wytworzenia jest wyższy niż przewidywana cena sprzedaży, jednostka dokonuje odpisu aktualizującego, który koryguje koszt własny sprzedaży. Rozchód wyrobów gotowych dokonywany jest w drodze szczegółowej identyfikacji poszczególnych pozycji.

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

### **Koszty finansowania zewnętrznego**

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

### **Należności krótkoterminowe i długoterminowe**

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

### **Kaucje gwarancyjne**

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

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

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

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

### **Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

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

### **Rezerwy na zobowiązania**

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

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

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

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

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

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

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

Grupa dokonała zmiany polityki rachunkowości w zakresie określenia momentu przekazania kupującemu kontroli i znaczącego ryzyka. Po zmianie Grupa wykorzystując interpretację IFRIC 15 rozpoznaje przychody ze sprzedaży nieruchomości po spełnienia następujących warunków:

- zakończeniu budowy;
- odbiór lokalu protokołem przekazania.

### **Kontrakty długoterminowe dotyczące usług budowlanych**

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

#### **a) Metoda zerowa**

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

#### **b) Metoda procentowa**

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

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

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

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

### **Kredyty bankowe i pożyczki**

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

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

#### **Odroczony podatek dochodowy**

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

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

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

#### **Aktywa 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 jakiej jest prawdopodobne, że powstaną korzyści ekonomiczne związane z transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wiarygodnie wycenić. Przychody ujmowane są wg zasady memoriałowej, niezależnie od daty otrzymania płatności.

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

Przychody ze sprzedaży usług budowlanych są ujmowane w okresie, w którym świadczono 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

### Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31-12-2013	31-12-2012
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>885 361 987,57</b>	<b>909 476 895,11</b>
Wartości niematerialne	1	14 885 329,57	15 912 158,66
Rzeczowe aktywa trwałe	2	412 419 885,53	446 767 763,09
Nieruchomości inwestycyjne	4	427 787 324,54	376 747 529,48
Inne aktywa finansowe	5	717 621,46	25 734 127,57
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	28 088 329,53	26 095 290,19
Należności handlowe oraz pozostałe należności	6	1 463 496,93	18 220 026,11
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>522 145 025,35</b>	<b>646 630 578,16</b>
Zapasy	7	32 041 469,79	31 546 326,84
Kontrakty budowlane	7	363 364 089,35	512 719 925,18
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	63 410 122,10	57 525 716,18
Inne aktywa finansowe	9	35 980 677,19	14 680 190,04
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	15 818 508,58	16 729 078,51
Rozliczenia międzyokresowe	11	11 530 158,33	13 429 341,41
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 407 507 012,92</b>	<b>1 556 107 473,27</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		<b>513 374 216,23</b>	<b>503 256 055,60</b>
Kapitał podstawowy	12	10 814 656,00	10 814 656,00
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 490 208,19	7 490 208,19
Pozostałe kapitały	13	496 930 783,02	507 785 569,32
Niepodzielony wynik finansowy		-13 305 438,50	-32 387 426,13
Zysk/ strata netto		11 444 007,52	9 553 048,22
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>894 132 796,69</b>	<b>1 052 851 417,67</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>589 186 336,69</b>	<b>660 267 786,85</b>
Kredyty i pożyczki	14	189 181 456,93	240 457 011,34
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	22 792 392,42	20 241 725,04
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych	16	161 777,01	455 276,52
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	17	55 248 994,91	56 005 157,45
Inne zobowiązania	18	321 801 715,42	343 108 616,49
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>304 946 460,00</b>	<b>392 583 630,82</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	19	85 997 568,21	109 621 917,74
Kontrakty budowlane	7	25 115 826,84	83 810 988,62
Kredyty i pożyczki	14	143 269 544,92	148 405 991,48
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	17	16 818 245,53	16 003 544,37
Inne zobowiązania	19	33 745 274,50	34 741 188,61
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 407 507 012,92</b>	<b>1 556 107 473,27</b>

**Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	Nota	za okres 01-01-2013 do 31-12-2013	za okres 01-01-2012 do 31-12-2012
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	24	<b>327 532 948,73</b>	<b>355 559 180,73</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów		325 291 981,96	352 690 620,12
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		2 240 966,77	2 868 560,61
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	25	<b>258 522 682,09</b>	<b>275 185 456,81</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		254 213 144,18	272 169 330,53
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		4 309 537,91	3 016 126,28
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>69 010 266,64</b>	<b>80 373 723,92</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	25	<b>20 171 083,64</b>	<b>20 831 273,83</b>
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	25	<b>20 666 909,76</b>	<b>31 543 750,51</b>
<b>Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych</b>		<b>14 457 466,24</b>	<b>23 556 154,71</b>
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>		<b>42 629 739,48</b>	<b>51 554 854,28</b>
Pozostałe przychody operacyjne	26	18 130 488,63	18 689 161,66
Pozostałe koszty operacyjne	27	12 291 778,08	10 672 080,13
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>48 468 450,03</b>	<b>59 571 935,81</b>
Przychody finansowe	28	2 728 265,79	5 863 232,93
Koszty finansowe	29	38 360 372,98	53 118 706,64
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>		<b>12 836 342,84</b>	<b>12 316 462,10</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>12 836 342,84</b>	<b>12 316 462,10</b>
Podatek dochodowy	22	1 392 335,32	2 763 413,88
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>11 444 007,52</b>	<b>9 553 048,22</b>

<b>Inne całkowite dochody:</b>		<b>-1 325 846,90</b>	<b>255 603,04</b>
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		754 408,15	246 575,48
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
Inne całkowite dochody		-2 080 255,05	9 027,56
<b>Całkowity dochód</b>		<b>10 118 160,62</b>	<b>9 808 651,26</b>

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>	<b>01-01-2013 do 31-12-2013</b>	<b>01-01-2012 do 31-12-2013</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>11 444 007,52</b>	<b>9 553 048,22</b>
<b>Korekta o pozycję</b>	<b>43 138 215,62</b>	<b>36 485 175,93</b>
Amortyzacja	12 171 901,78	12 645 202,04
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-478 435,79	2 686 654,46
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	1 735 845,43	2 582 392,55
Odsetki i dywidendy	38 924 008,45	34 297 839,75
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	2 251 480,23	7 503 329,10
Inne korekty	-11 466 584,48	-23 230 241,97
- odpis nieruchomości inwestycyjne	-14 457 466,27	-23 556 154,71
- pozostałe korekty	2 990 881,79	325 912,74
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>	<b>68 460 140,06</b>	<b>-1 256 348,48</b>
Zmiana stanu zapasów	-495 142,95	2 029 917,23
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	82 935 678,29	50 779 948,38
Zmiana stanu należności	11 785 160,90	-51 261 673,06
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-25 765 556,18	-2 804 541,03
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>123 042 363,20</b>	<b>44 781 875,67</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	16 084 901,91	3 753 781,83
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-17 549 192,00	-224 930 930,02
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	-667 000,00	0,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	1 244 796,50	0,00
Pożyczki udzielone	-107 409,50	-313 603,64
Splata pożyczek	0,00	0,00
Inne nabycia aktywów finansowych	-5 000,00	-200 000,00
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Dywidendy otrzymane	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	0,00	22 140,00
Zbycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych:	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-998 903,09</b>	<b>-221 668 611,83</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	0,00	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	66 084 730,47	660 952 463,75
Splaty kredytów i pożyczek	-121 124 752,91	-561 932 888,08
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	95 000 000,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-24 300 000,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-4 528 810,09	-5 017 127,43
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-40 465 197,51	-44 382 272,46
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	1 380 000,00	6 000 000,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-122 954 030,04</b>	<b>150 620 175,78</b>
<b>ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>-910 569,93</b>	<b>-26 266 560,39</b>
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	16 729 078,51	42 995 638,89
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW</b>	<b>15 818 508,58</b>	<b>16 729 078,51</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 do dnia 31 grudnia 2013 roku

**Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym**

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
<b>Stan na 31 grudnia 2012</b>	<b>10 814 656,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 490 208,19</b>	<b>500 115 552,27</b>	<b>7 947 307,60</b>	<b>-277 290,55</b>	<b>-32 387 426,13</b>	<b>9 553 048,22</b>	<b>503 256 055,60</b>
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stan na 1 stycznia 2013</b>	<b>10 814 656,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 490 208,19</b>	<b>500 115 552,27</b>	<b>7 947 307,60</b>	<b>-277 290,55</b>	<b>-32 387 426,13</b>	<b>9 553 048,22</b>	<b>503 256 055,60</b>
Dopłata do kapitału	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wyplata dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	754 408,15	0,00	0,00	754 408,15
Zysk/ strata z przejęcia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	-34,00	0,00	0,00	34,00	0,00	0,00
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2 080 255,05	0,00	-2 080 255,05
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	10 814 656,00	0,00	7 490 208,19	500 115 518,27	7 947 307,60	477 117,60	-34 467 647,18	9 553 048,22	501 930 208,70
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11 444 007,52	11 444 007,52
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	10 814 656,00	0,00	7 490 208,19	500 115 518,27	7 947 307,60	477 117,60	-34 467 647,18	20 997 055,74	513 374 216,22
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	-11 609 160,45	0,00	0,00	21 162 208,67	-9 553 048,22	0,00
<b>Stan na 31 grudnia 2013</b>	<b>10 814 656,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 490 208,19</b>	<b>488 506 357,81</b>	<b>7 947 307,60</b>	<b>477 117,60</b>	<b>-13 305 438,50</b>	<b>11 444 007,52</b>	<b>513 374 216,23</b>





Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 do dnia 31 grudnia 2013 roku

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
<b>Stan na 31 grudnia 2011</b>	<b>10 814 656,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 490 208,19</b>	<b>475 898 366,19</b>	<b>7 947 307,60</b>	<b>-523 866,03</b>	<b>-39 435 078,64</b>	<b>31 255 811,03</b>	<b>493 447 404,34</b>
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stan na 1 stycznia 2012</b>	<b>10 814 656,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 490 208,19</b>	<b>475 898 366,19</b>	<b>7 947 307,60</b>	<b>-523 866,03</b>	<b>-39 435 078,64</b>	<b>31 255 811,03</b>	<b>493 447 404,34</b>
Dopłata do kapitału	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wypłata dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	246 575,48	0,00	0,00	246 575,48
Zysk/ strata z przejęcia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	18 414,00	0,00	0,00	-9 386,44	0,00	9 027,56
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	10 814 656,00	0,00	7 490 208,19	475 916 780,19	7 947 307,60	-277 290,55	-39 444 465,08	31 255 811,03	493 703 007,38
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 553 048,22	9 553 048,22
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	10 814 656,00	0,00	7 490 208,19	475 916 780,19	7 947 307,60	-277 290,55	-39 444 465,08	40 808 859,25	503 256 055,60
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	24 198 772,07	0,00	0,00	7 057 038,96	-31 255 811,03	0,00
<b>Stan na 31 grudnia 2012</b>	<b>10 814 656,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 490 208,19</b>	<b>500 115 552,27</b>	<b>7 947 307,60</b>	<b>-277 290,55</b>	<b>-32 387 426,12</b>	<b>9 553 048,22</b>	<b>503 256 055,60</b>

## C. DODATKOWE INFORMACJE

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

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

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

W Sprawozdaniu Finansowym Grupy sporządzonym za rok 2013 zostały ujęte wszystkie zdarzenia, które wystąpiły do dnia sporządzenia Sprawozdania czyli do dnia 19 marca 2014 i miały wpływ na Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za okres od dnia 1 stycznia 2013 do dnia 31 grudnia 2013r.

### ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W 2013 roku Grupa dokonała zmiany dotyczącej określenia momentu przekazania znaczących ryzyk i kontroli odbiorcy lokali. Zmiana nie spowodowała konieczności przekształcenia danych porównywalnych (opis w części dotyczącej przyjętych zasad rachunkowości).

### WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność (waluta funkcjonalna). Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji jednostki dominującej jest polski złoty (PLN). Walutą sprawozdawczą sprawozdania finansowego Grupy jest polski złoty (PLN). Walutą funkcjonalną niektórych spółek Grupy jest inna waluta niż polski złoty. Sprawozdania finansowe tych spółek, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego po przeliczeniu na PLN zgodnie z zasadami MSR 21.

### NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

#### Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31-12-2013	31-12-2012
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy z konsolidacji	12 389 648,22	12 389 648,22
c) inne wartości niematerialne	2 495 681,35	3 522 510,44
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
<b>Wartości niematerialne, razem</b>	<b>14 885 329,57</b>	<b>15 912 158,66</b>

Na dzień 31 grudnia 2013 roku nie zachodzi utrata wartości firmy. Wartość ta związana jest z nieruchomością inwestycyjną, z której oczekiwany jest przyszły przepływ pieniężny.

Nazwa grupy składników majątku		Wartość firmy	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
wartość	Stan na początek roku obrotowego	12 389 648,22	15 719 704,85	28 109 353,07
	Połączenia	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	12 389 648,22	15 719 704,85	28 109 353,07
	Połączenie	0,00	0,00	0,00
	Przychody	0,00	80 308,73	80 308,73
	Przyjęcie aportem	0,00	0,00	0,00
	Rozchody	0,00	0,00	0,00
	Stan na koniec roku obrotowego	12 389 648,22	15 800 013,58	28 189 661,80
umorzenie	Stan na początek roku obrotowego	12 389 648,22	12 197 194,41	24 586 842,63
	Połączenia	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	12 389 648,22	12 197 194,41	24 586 842,63
	Połączenie	0,00	0,00	0,00
	Amortyzacja za rok	0,00	1 107 137,82	1 107 137,82
	Zwiększenie	0,00	0,00	0,00
	Zmniejszenie	0,00	0,00	0,00
	Przyjęcie aportem	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec roku obrotowego	12 389 648,22	13 304 332,23	25 693 980,45	
<b>Stan na początek roku obrotowego (netto)</b>		<b>12 389 648,22</b>	<b>3 522 510,44</b>	<b>15 912 158,66</b>
<b>Stan na koniec roku obrotowego (netto)</b>		<b>12 389 648,22</b>	<b>2 495 681,35</b>	<b>14 885 329,57</b>

#### Nota 2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Nie występuje.

#### Nota 3. Rzeczowe aktywa trwałe

<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
a) środki trwałe, w tym:	394 823 772,35	429 946 950,19
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	38 713 219,24	39 408 275,07
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	325 218 776,45	353 718 415,78
- urządzenia techniczne i maszyny	18 904 467,95	21 850 646,81
- środki transportu	997 837,47	2 358 412,87
- inne środki trwałe	10 989 471,24	12 611 199,66
b) środki trwałe w budowie	17 596 113,18	16 820 812,90
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>412 419 885,53</b>	<b>446 767 763,09</b>

Spółka nie aktywowała w 2013 roku kosztów finansowych w pozycji środków trwałych.

Zarząd Jednostki Dominującej, po dokonaniu przeglądu wysokości stawek amortyzacyjnych obowiązujących w Grupie, postanowił z dniem 1 stycznia 2013 roku zaktualizować stawki amortyzacji bilansowej obowiązujące w Oddziale „Czarny Potok”, w Oddziale „Hotele 500” w zakresie dotyczącym hoteli a także w pozostałej działalności Spółki w zakresie amortyzacji biurowca i oczyszczalni ścieków w Ożarowie.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 do dnia 31 grudnia 2013 roku

Nazwa grupy składników majątku trwałego		Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
wartość	Stan na początek roku obrotowego	41 295 033,96	405 611 142,00	47 508 456,80	10 734 753,74	21 136 133,78	16 820 812,90	543 106 333,18
	Połączenie-aktualizacje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	41 295 033,96	405 611 142,00	47 508 456,80	10 734 753,74	21 136 133,78	16 820 812,90	543 106 333,18
	Przychody	0,00	23 550,35	167 275,22	19 524,71	153 868,76	1 391 092,78	1 755 311,82
	Przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Rozchody	799 666,75	30 807 470,28	4 011 955,07	5 039 502,73	463 434,73	713 765,70	41 835 795,26
	Stan na koniec roku obrotowego	40 495 367,21	374 827 222,07	43 663 776,95	5 714 775,72	20 826 567,81	17 498 139,98	503 025 849,74
umorzanie	Stan na początek roku obrotowego	1 686 758,89	51 892 726,22	25 657 809,99	8 376 340,87	8 524 934,12	0,00	96 138 570,09
	Połączenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	1 686 758,89	51 892 726,22	25 657 809,99	8 376 340,87	8 524 934,12	0,00	96 138 570,09
	Amortyzacja za rok	95 389,08	5 571 975,35	2 925 361,38	936 261,14	1 567 714,56	0,00	11 096 701,51
	przemieszczenia/aport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Zmniejszenia	0,00	7 856 255,95	3 823 862,37	4 595 663,76	255 552,11	0,00	16 531 334,19
Stan na koniec okresu obrotowego	1 782 147,97	49 608 445,62	24 759 309,00	4 716 938,25	9 837 096,57	0,00	90 703 937,41	
Opisy aktualizujące	Zmiana odpisów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	97 973,20	97 973,20
	Stan na koniec roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stan na początek roku obrotowego (netto)</b>		<b>39 608 275,07</b>	<b>353 718 415,78</b>	<b>21 850 646,81</b>	<b>2 358 412,87</b>	<b>12 611 199,66</b>	<b>16 820 812,90</b>	<b>446 967 763,09</b>
<b>Stan na koniec roku obrotowego (netto)</b>		<b>38 713 219,24</b>	<b>325 218 776,45</b>	<b>18 904 467,95</b>	<b>997 837,47</b>	<b>10 989 471,24</b>	<b>17 596 113,18</b>	<b>412 419 885,53</b>



#### Nota 4. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	31-12-2013	31-12-2012
a) nieruchomości inwestycyjne	427 787 324,54	376 747 529,48
b) inne	0,00	0,00
<b>Wartość innych inwestycji długoterminowych</b>	<b>427 787 324,54</b>	<b>376 747 529,48</b>

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	Według wartości godziwej	Według kosztu historycznego	Razem wartość nieruchomości inwestycyjnych
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>189 060 009,67</b>	<b>187 687 519,81</b>	<b>376 747 529,48</b>
poniesione nakłady	121 740 388,11	177 826 517,00	299 566 905,11
koszty finansowe	7 211 696,69	9 861 002,81	17 072 699,50
wartość aktualizacji	60 107 924,87	0,00	60 107 924,87
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>56 602 217,09</b>	<b>17 944 943,26</b>	<b>74 547 160,35</b>
poniesione nakłady	2 859 152,33	8 201 421,01	11 060 573,34
koszty finansowe	3 307 225,77	9 743 522,25	13 050 748,02
wartość aktualizacji	19 353 052,25	0,00	19 353 052,25
reklasyfikacja z kontraktów budowlanych	31 082 786,74	0,00	31 082 786,74
<b>c) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>11 951 667,85</b>	<b>11 555 697,44</b>	<b>23 507 365,29</b>
poniesione nakłady-sprzedaży, korekty	5 948 801,84	207,46	5 949 009,30
koszty finansowe	1 107 280,00	816 609,09	1 923 889,09
wartość aktualizacji	4 895 586,01	0,00	4 895 586,01
reklasyfikacja do kontaktów budowlanych	0,00	10 738 880,89	10 738 880,89
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>233 710 558,91</b>	<b>194 076 765,63</b>	<b>427 787 324,54</b>
nakłady	149 733 525,34	175 288 849,66	325 022 375,00
koszty finansowe	9 411 642,46	18 787 915,97	28 199 558,43
wartość aktualizacji	74 565 391,11	0,00	74 565 391,11

W roku sprawozdawczym, Grupa zmieniła strategię biznesową w stosunku do nieruchomości stanowiącej prawo użytkowania wieczystego działki położonej w Warszawie. Nieruchomość została pierwotnie zaklasyfikowana, jako „zapasy”, gdyż zamierzano realizować na niej projekt inwestycyjny. W związku ze zmianą modelu biznesowego, nieruchomość będzie utrzymywana w portfelu inwestycyjnym Spółki w oczekiwaniu na wzrost jej wartości.

Grupa Kapitałowa J.W. Construction Holding S.A. na potrzeby wyceny nieruchomości inwestycyjnych zleca niezależnym Rzeczoznawcom Majątkowym, posiadającym odpowiednie uprawnienia, przygotowanie operatów szacunkowych z określeniem wartości rynkowej. Rzeczoznawca do określenia wyceny stosuje zasady zgodne z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny uchwalonymi przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, gdzie **wartość rynkowa** to najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny.

W hierarchii wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjne zaklasyfikowane zostały do poziomu 3, gdzie:

- 1 - Wartości z notowań aktywów/zobowiązań finansowych bez dokonywania jakichkolwiek dostosowań.
- 2 - Dane wsadowe inne niż notowania, które są jednak obserwowalne bezpośrednio lub niebezpośrednio.
- 3 - Dane wsadowe nie dające się obserwować.

Hierarchię ustala się na podstawie najniższego poziomu danych wsadowych.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy ustala sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości odpowiednio dobierając metodę wyceny. Uwzględni w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

W przedstawionych przez rzeczoznawców majątkowych operatach, wykorzystanych w ewidencji księgowej przez J.W. Construction Holding S.A. stosowano następujące metody określenia wartości rynkowej nieruchomości:

- metoda dochodowa
- metoda porównywania parami
- metoda pozostałościowa.

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

<b>KLUCZOWE ZAŁOŻENIA</b>	<b>Wartości</b>
rentowność długoterminowych lokat	2,00% - 2,10%
rn - premia za ryzyko w inwestycje w nieruchomości	3,00% - 5,00%
rs - premia za ryzyko projektu (faza wstępna)	2,05% - 2,50%
<b>stopa kapitalizacji</b>	<b>7,40% - 9,50%</b>

**Nota 5. Inne aktywa finansowe**

<b>DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
a) udziały lub akcje	228 999,60	4 600 629,60
b) udzielone pożyczki	488 621,86	21 133 497,97
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>Wartość długoterminowych aktywów finansowych</b>	<b>717 621,46</b>	<b>25 734 127,57</b>

<b>DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
a) w jednostkach zależnych	503 426,84	25 046 656,93
- udziały lub akcje	14 804,98	4 356 804,98
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	488 621,86	20 689 851,95
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	214 194,62	687 470,64
- udziały lub akcje	214 194,62	243 824,62
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	443 646,02
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>Długoterminowe aktywa finansowe, razem</b>	<b>717 621,46</b>	<b>25 734 127,57</b>



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe**  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 do dnia 31 grudnia 2013 roku

	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Korekty aktualizacyjne wartości (razem)	Odpisy do wysokości wartości księgowej aportu	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1	TBS Marki Sp. z o.o.	Warszawa	budownictwo społeczne	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	13 360 000,00	0,00	0,00	13 360 000,00	100,00%
2	Business Financial Construction Sp. z o.o.	Warszawa	działalność usługowa	jednostka zależna	metoda pełna	16.06.2003	4 346 500,00	0,00	0,00	4 346 500,00	99,99%
3	Lokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	13.09.2005	3 778 500,00	0,00	0,00	3 778 500,00	100,00%
4	J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.	Warna (Bułgaria)	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	08.10.2007	9 854,98	0,00	0,00	9 854,98	100,00%
5	Yakor House Sp. z o.o.	Soczi (Rosja)	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	07.12.2007	9 810 000,00	0,00	0,00	9 810 000,00	70,00%
6	J.W. Construction Sp. z o.o.	Ząbki	produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa	jednostka zależna	metoda pełna	19.02.2008	57 451 956,00	0,00	30 430 356,00	27 021 600,00	99,99%
7	JW. Marka Sp. z o.o.	Ząbki	dzierżawa własności intelektualnej	jednostka zależna	metoda pełna	23.08.2011	155 841 000,00	0,00	155 779 575,58	61 424,42	100,00%
8	J.W. Group Sp z o.o.	Ząbki	zarządzanie innymi podmiotami	jednostka zależna	metoda pełna	23.02.2012	50 000,00	0,00	0,00	50 000,00	100,00%
9	J.W. Group Sp z o.o. 1 SKA	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.03.2012	62 074 000,00	0,00	0,00	62 074 000,00	100,00%
10	J.W. Group Sp z o.o. 2 SKA	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.03.2012	50 000,00	0,00	0,00	50 000,00	100,00%
11	Seahouse Sp.z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2012	10 950 000,00	0,00	0,00	10 950 000,00	100,00%
12	J.W. 6 Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	16.11.2012	50 000,00	0,00	0,00	50 000,00	100,00%
13	Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	11.06.2013	3 275 000,00	0	0	3 275 000,00	100,00%
14	Dana Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	22.11.2013	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
15	Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	Szczecin	działalność transportowa	jednostka zależna	metoda pełna	12.11.2007	19 309 914,41	0,00	0,00	19 309 914,41	100,00%



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 do dnia 31 grudnia 2013 roku

Powiązania pośrednie											
15	SASPOL INFRASTRUKTURE Sp. z o.o.(dawniej Trinity Self Comapnies Sp. z o.o.)	Warszawa	udział w przetargach publicznych jako lider konsorcjum	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	06.10.2009	4 644,62	0,00	0,00	4 644,62	25,00%
16	TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	Ząbki	budownictwo społeczne	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	30.09.2006	1 000,00	0,00	0,00	1 000,00	2,00%
17	Business Financial Construction Sp. z o.o.	Warszawa	działalność usługowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.06.2003	500,00	0,00	0,00	500,00	0,01%
18	Karczma Regionalna Sp.z o.o.	Krynica Górská	usługi hotelarskie	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	16.12.2004	208 550,00	0,00	0,00	208 550,00	8,06%
19	J.W. Construction Sp. z o.o.	Ząbki	prefabrykacja elementów dla budownictwa	jednostka zależna	metoda pełna	19.02.2008	50,00	0,00	0,00	50,00	0,01%

**Nota 6. Należności długoterminowe**

<b>NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
a) należności z tytułu kaucji	1 463 496,93	1 630 777,30
b) należności z tytułu depozytów (leasing)	0,00	16 364 359,90
b) pozostałe należności	0,00	224 888,91
<b>Wartość należności, razem</b>	<b>1 463 496,93</b>	<b>18 220 026,11</b>

**Nota 7. Zapasy i kontrakty budowlane**

<b>ZAPASY</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
a) materiały	3 099 513,54	3 013 489,53
b) półprodukty i produkty w toku	96 992,59	1 136 208,11
c) produkty gotowe	561 794,42	611 581,07
d) towary	28 283 119,65	26 775 040,83
e) zaliczki na dostawy	49,59	10 007,30
<b>Wartość zapasów, razem</b>	<b>32 041 469,79</b>	<b>31 546 326,84</b>

<b>KONTRAKTY BUDOWLANE</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
<b>KONTRAKTY BUDOWLANE (aktywa obrotowe)</b>		
a) półprodukty i produkty w toku	197 500 841,18	226 163 774,88
b) produkty gotowe	162 972 438,90	282 001 304,83
c) zaliczki na dostawy	2 832 422,72	3 745 460,79
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	58 386,55	809 384,68
<b>Wartość kontraktów budowlanych razem</b>	<b>363 364 089,35</b>	<b>512 719 925,18</b>
<b>KONTRAKTY BUDOWLANE (zobowiązania krótkoterminowe)</b>		
a) rozliczenia międzyokresowe	25 115 826,84	83 810 988,62
<b>Wartość kontraktów budowlanych razem</b>	<b>25 115 826,84</b>	<b>83 810 988,62</b>

Spółki Grupy Kapitałowej w związku z prowadzoną działalnością zaciągają kredyty, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2013 roku Spółki Grupy ustanowiły zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych o wartości 408,8 mln. prezentowanych

w środkach trwałych o wartości 285,8 mln. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę przyznanego kredytu (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółek Grupy. Na dzień 31 grudnia 2013 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 328,4 mln. (z wyłączeniem kredytów TBS Marki Sp. z o.o., zobowiązania wynoszą 225,7 mln)

Spółki Grupy Kapitałowej w związku z prowadzoną działalnością emitują obligacje, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2013 roku Spółka Grupy ustanowiła zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych oraz w środkach trwałych o łącznej wartości 335 mln oraz na nieruchomościach obcych o wartości 10 mln. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę wyemitowanych obligacji (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółki. Na dzień 31 grudnia 2013 roku zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wynoszą 299,8 mln.

Grupa w ramach prowadzonej działalności realizuje prowadzone projekty korzystając z finansowania zewnętrznego. W roku 2013 w pozycjach kontraktów budowlanych zostały aktywowane koszty finansowe w wysokości 2.810.598,36 zł. Kwota ta dotyczy zarówno produkcji w toku (kwota 1.659.911,31 zł) jak wyrobów gotowych (kwota 1.210.687,05 zł).

<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
- zaliczki na lokale	25 114 896,84	66 096 565,90
- rezerwa na roboty	0,00	17 241 056,83
- inne	930,00	473 365,89
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>25 115 826,84</b>	<b>83 810 988,62</b>



**Nota 8. Należności krótkoterminowe**

<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	0,00	172 560,62
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	31 616 290,67	36 966 026,95
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	10 041 835,43	16 388 806,99
d) inne	21 751 996,01	3 998 321,62
<b>Wartość należności, razem</b>	<b>63 410 122,10</b>	<b>57 525 716,18</b>

**Nota 9. Inne aktywa finansowe**

<b>INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	35 668 280,76	13 812 125,19
c) inne inwestycje	312 396,43	868 064,85
<b>Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem</b>	<b>35 980 677,19</b>	<b>14 680 190,04</b>

<b>INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
a) w jednostkach zależnych	35 104 952,53	13 324 193,03
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	35 104 952,53	13 324 193,03
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	1,00
b) w pozostałych jednostkach	875 724,66	1 355 997,01
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	312 396,43	273 268,35
- udzielone pożyczki	563 328,23	487 932,16
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	594 796,50
c) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem</b>	<b>35 980 677,19</b>	<b>14 680 190,04</b>

**Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
a) środki pieniężne w kasie i banku	12 908 360,76	11 136 116,35
b) inne środki pieniężne	2 907 702,37	5 569 568,03
c) inne aktywa pieniężne	2 445,45	23 394,13
<b>Wartość środków pieniężnych, razem</b>	<b>15 818 508,58</b>	<b>16 729 078,51</b>

Grupa Kapitałowa na rachunkach powierniczych posiadała na 31.12.2013 roku środki w wysokości 2.525.706,61 zł w związku z powyższym miała ograniczone możliwości korzystania z tej kwoty.

**Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe**

<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
- ubezpieczenia majątkowe	109 524,01	144 214,36
- odsetki	2 354 456,60	3 619 040,08
- koszty prowizji	6 421 797,52	6 863 213,12
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, podatek drogowy		0,00
- pozostałe	2 644 380,20	2 802 873,85
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>11 530 158,33</b>	<b>13 429 341,41</b>

## Nota 12. Kapitał podstawowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) na dzień 31 grudnia 2013 roku								
Seria/ emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/ emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy
		akcji						(od daty)
A i B	na okaziciela		-	54 073 280	10 814 656	majątek przekształconej Spółki TBM Batory Sp. z o.o. / gotówka	01.07.2010	
<b>Liczba akcji razem</b>				54 073 280				
<b>Kapitał zakładowy razem</b>					10 814 656			
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 0,20 zł</b>								

W dniu 18 maja 2010 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie („Walne”) podjęło Uchwałę nr 26 na podstawie, której Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 1 lipca 2010r. dokonał rejestracji obniżenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 10.939.656 zł o kwotę 125.000 zł czyli do kwoty 10.814.656 zł poprzez umorzenie 625.000 akcji. Walne zostało zaprotokołowane przez Krzysztofa Kruszewskiego notariusza w Warszawie aktem notarialnym za nr Rep. A 6811/2010.

Umorzone akcje były własnością Spółki, która nabyła je na podstawie Uchwały nr 26 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 19 czerwca 2008 r. w ramach prowadzonego skupu akcji własnych w celu ich umorzenia. Umorzone akcje zostały nabyte przez Spółkę z czystego zysku znajdującego się w kapitale zapasowym, zgodnie z art. 360 §2 pkt.2 k.s.h. nie przeprowadzono postępowania konwokacyjnego. Średnia jednostkowa cena nabycia umorzonej akcji wyniosła 7,09 zł

Na dzień 31 grudnia 2013 roku struktura kapitału podstawowego kształtowała się następująco:

Podmiot	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	15.413.713	28,51 %	15.413.713	28,51 %
EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu	18.568.300	34,34 %	18.568.300	34,34 %
Inni*	20.091.267	37,15 %	20.091.267	37,15 %

\* w tym

Fundusze Inwestycyjne zarządzane przez PKO TFI S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji <sup>x</sup>
Pioneer Pekao TFI S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji <sup>xx</sup>

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

w dniu 22 listopada 2011 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o zejściu poniżej progu 10 % w kapitale zakładowym Spółki przez Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty należący do Pioneer Pekao TFI S.A. na ten dzień było to 5.382.182 akcji co stanowiło 9,95 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 5.382.182 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki co stanowiło 9,95 % ogólnej liczby głosów.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa akcjonariusz ma obowiązek powiadomić Spółkę o przekroczeniu progów 5 % a następnie 10 % ogólnej liczby akcji Spółki. Do dnia dzisiejszego Spółka nie otrzymała innego zawiadomienia od akcjonariusza, które zawierałoby informację o zmniejszeniu liczby posiadanych akcji poniżej 5 % lub zwiększeniu powyżej 10 % kapitału zakładowego Spółki.

Pan Józef Wojciechowski kontroluje Spółkę EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu.

### Informacje o Akcjonariuszach Spółki na dzień sporządzenia sprawozdania

Podmiot	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	15.413.713	28,51 %	15.413.713	28,51 %
EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu	18.568.300	34,34 %	18.568.300	34,34 %
Inni*	20.091.267	37,15 %	20.091.267	37,15 %

\* w tym

Fundusze Inwestycyjne zarządzane przez PKO TFI S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji <sup>x</sup>
--	--------------------------------------

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe**  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 do dnia 31 grudnia 2013 roku

Pioneer Pekao TFI S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji <sup>xx</sup>
------------------------	---------------------------------------

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

<sup>xx</sup> w dniu 22 listopada 2011 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o zejściu poniżej progu 10 % w kapitale zakładowym Spółki przez Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty należący do Pioneer Pekao TFI S.A. na ten dzień było to 5.382.182 akcji co stanowiło 9,95 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 5.382.182 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki co stanowiło 9,95 % ogólnej liczby głosów.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa akcjonariusz ma obowiązek powiadomić Spółkę o przekroczeniu progów 5 % a następnie 10 % ogólnej liczby akcji Spółki. Do dnia dzisiejszego Spółka nie otrzymała innego zawiadomienia od akcjonariusza, które zawierałoby informację o zmniejszeniu liczby posiadanych akcji poniżej 5 % lub zwiększeniu powyżej 10 % kapitału zakładowego Spółki.

Pan Józef Wojciechowski kontroluje Spółkę EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu.

### Nota 13. Kapitały pozostałe

POZOSTAŁE KAPITAŁY	31-12-2013	31-12-2012
a) kapitał zapasowy	488 506 357,82	500 115 552,27
b) pozostałe kapitały rezerwowe	7 947 307,60	7 947 307,60
c) różnice z przeliczenia	477 117,60	-277 290,55
<b>Wartość pozostałych kapitałów, razem</b>	<b>496 930 783,02</b>	<b>507 785 569,32</b>

### Nota 14. Kredyty i pożyczki

W 2013 roku oraz od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego żadna z dotychczas zawartych umów kredytowych nie została wypowiedziana przez bank.

KREDYTY I POŻYCZKI	31-12-2013	31-12-2012
a) kredyty	328 425 301,37	385 578 602,63
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>188 124 740,28</i>	<i>240 457 011,34</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>140 300 561,09</i>	<i>145 121 591,29</i>
b) pożyczki	4 025 700,48	3 284 400,19
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>1 056 716,65</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>2 968 983,83</i>	<i>3 284 400,19</i>
<b>Wartość kredytów i pożyczek, razem</b>	<b>332 451 001,85</b>	<b>388 863 002,82</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe</b>	<b>189 181 456,93</b>	<b>240 457 011,34</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe</b>	<b>143 269 544,92</b>	<b>148 405 991,48</b>

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2013	31-12-2012
Do 1 roku	140 300 561,09	145 121 591,29
Powyżej 1 roku do 2 lat	52 612 919,95	63 300 760,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	42 170 343,57	53 043 392,09
Powyżej 5 lat	93 341 476,76	124 112 859,25
<b>Razem kredyty, w tym:</b>	<b>328 425 301,37</b>	<b>385 578 602,63</b>
- długoterminowe	188 124 740,28	240 457 011,34
- krótkoterminowe	140 300 561,09	145 121 591,29

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2013	31-12-2012
Do 1 roku	2 968 983,83	3 284 400,19
Powyżej 1 roku do 2 lat	1 056 716,65	0,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
<b>Razem pożyczki, w tym:</b>	<b>4 025 700,48</b>	<b>3 284 400,19</b>
- długoterminowe	1 056 716,65	0,00
- krótkoterminowe	2 968 983,83	3 284 400,19

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 do dnia 31 grudnia 2013 roku

W tym kredyty Spółki TBS Marki Sp. z o.o. - spółki z Grupy, która zaciągnęła kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na zupełnie odrębnych zasadach, regulowanych przez Ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego Dz. U.00.98.1070. j.t.

<b>KREDYTY I POŻYCZKI</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
a) kredyty	102 746 434,07	104 355 771,00
w tym: długoterminowe	97 990 452,89	99 653 557,92
krótkoterminowe	4 755 981,18	4 702 213,08
b) pożyczki	0,00	0,00
w tym: długoterminowe	0,00	0,00
krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>Wartość kredytów i pożyczek, razem</b>	<b>102 746 434,07</b>	<b>104 355 771,00</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe</b>	<b>97 990 452,89</b>	<b>99 653 557,92</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe</b>	<b>4 755 981,18</b>	<b>4 702 213,08</b>

<b>KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
Do 1 roku	4 755 981,18	4 702 213,08
Powyżej 1 roku do 2 lat	4 755 981,18	4 702 213,08
Powyżej 2 lat do 5 lat	14 267 943,57	14 106 639,24
Powyżej 5 lat	78 966 528,14	80 844 705,60
<b>Razem kredyty, w tym:</b>	<b>102 746 434,07</b>	<b>104 355 771,00</b>
- długoterminowe	97 990 452,89	99 653 557,92
- krótkoterminowe	4 755 981,18	4 702 213,08

**Nota 15. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

	<b>31-12-2013</b>		
	<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>Wartość netto</b>
<b>AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROZONY</b>	28 088 329,53	22 792 392,42	5 295 937,11

	<b>31-12-2013</b>		
	<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>Wartość netto</b>
<b>AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROZONY</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	5 978 409,45	3 091 048,44	2 887 361,01
Nieruchomości inwestycyjne	476 369,18	13 396 437,26	-12 920 068,08
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
Pozostałe aktywa finansowe	0,00	81 084,62	-81 084,62
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Zapasy i kontrakty budowlane	277 523,15	-3 226 875,02	3 504 398,17
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 185 677,34	5 226 233,50	-1 040 556,16
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	756 106,60	1 174 910,87	-418 804,27
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,00	0,00	0,00
Kredyty i pożyczki	3 190 468,13	3 049 552,76	140 915,37
Rezerwy	648 806,45	0,00	648 806,45
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 306 261,99	0,00	2 306 261,99
Pozostałe zobowiązania finansowe	1 990 809,30	0,00	1 990 809,30
Pozostałe	8 277 897,94	0,00	8 277 897,94
<b>Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie</b>	<b>28 088 329,53</b>	<b>22 792 392,42</b>	<b>5 295 937,11</b>

**Nota 16. Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych**

<b>ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ EMERYTALNYCH</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
Stan na początek okresu	455 276,52	633 000,00
Zwiększenia	0,00	0,00
Zmniejszenia	293 499,51	177 723,48
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>161 777,01</b>	<b>455 276,52</b>

**Nota 17. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia**

<b>REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
<b>a) część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>16 818 245,53</b>	<b>16 003 544,37</b>
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	13 676 660,90	15 232 503,58
- odsetki naliczone	2 223 423,34	2 206 281,27
- depozyty czynszowe	477 649,38	477 649,38
- inne	10 975 588,18	12 548 572,93
- pozostałe rezerwy, w tym:	3 141 584,63	771 040,79
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	0,00	0,00
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	2 022 273,21	0,00
- rezerwa pozostałe	1 119 311,42	771 040,79
<b>a) część długoterminowa, w tym:</b>	<b>55 248 994,91</b>	<b>56 005 157,45</b>
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	55 248 994,91	56 005 157,45
- partycypacje w kosztach budowy-TBS Marki	49 094 677,69	49 452 698,07
- przychody przyszłych okresów-umorzenie kredytów-TBS Marki	6 154 317,22	6 092 142,78
- rozliczenie w czasie nadwyżki przychodów ze sprzedaży nad wartością bilansowa/leasing zwrotny	0,00	460 316,60
<b>Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia, razem</b>	<b>72 067 240,44</b>	<b>72 008 701,82</b>

**Nota 18. Inne zobowiązania długoterminowe**

<b>INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
a) zobowiązania z tytułu leasingów	117 280,26	37 453 980,19
b) zobowiązania z tytułu kaucji	5 584 401,99	6 828 954,16
c) inne zobowiązania długoterminowe	17 738 930,39	5 242 504,87
d) zobowiązania wekslowe	6 461 102,78	92 883 177,27
e) obligacje	291 900 000,00	200 700 000,00
<b>Wartość innych zobowiązań, razem</b>	<b>321 801 715,42</b>	<b>343 108 616,49</b>

**Nota 19. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania**

<b>ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	48 934 213,75	85 330 575,12
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	0,00	1 300 949,05
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	6 699 846,39	11 691 667,37
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 753 059,13	2 494 368,63
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) inne	28 610 448,94	8 804 357,56
<b>Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem</b>	<b>85 997 568,21</b>	<b>109 621 917,74</b>



INNE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2013	31-12-2012
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	7 949 363,10	28 856 972,00
b) zobowiązania wekslowe	121 804,98	0,00
c) zobowiązania z tytułu leasingów	25 674 106,42	5 884 216,61
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
<b>Wartość innych zobowiązań, razem</b>	<b>33 745 274,50</b>	<b>34 741 188,61</b>

#### Nota 20. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

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

#### Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na to, że Grupa posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co równoważyło ryzyko, oraz na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywanych gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31 grudnia 2013, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

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

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

	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto
<b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2013</b>		
PLN	1%	-6 165
PLN	-1%	6 165

#### Ryzyko walutowe

Grupa nie jest narażona na ryzyko zmian kursów walutowych, gdyż pożyczki w walutach obcych zostały udzielone dla spółek zależnych- konsolidowanych. Inne transakcje w walutach obcych mają nieistotny wpływ na wyniki finansowe Grupy.

#### Ryzyko kredytowe

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

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

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe wynosi 53 368 tys. zł na dzień bilansowy i zostało oszacowane jako wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych spółek.

W ocenie Zarządu Spółki Dominującej, ryzyko kredytowe zostało ujęte w sprawozdaniu finansowym poprzez utworzenie odpisów aktualizujących. Ryzyko kredytowe związane z depozytami bankowymi uznaje się za nieistotne, ponieważ Grupa zawiera transakcje z instytucjami o ugruntowanej pozycji finansowej.

### Ryzyko związane z płynnością

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

### Nota 21. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	za okres 01-01-2013 do 31-12-2013	za okres 01-01-2012 do 31-12-2012
<b>Zyski</b>		
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych	11 444 007,52	9 553 048,22
<b>Liczba akcji</b>		
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*	54 073 280,00	54 073 280,00
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję	54 073 280,00	54 073 280,00
<b>Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)</b>	<b>0,21</b>	<b>0,18</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)</b>	<b>0,21</b>	<b>0,18</b>

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

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

### Nota 22. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
a) podatek dochodowy bieżący	111 719,00	2 114 459,10
b) podatek dochodowy odroczony	1 280 616,32	648 954,78
<b>Podatek dochodowy, razem</b>	<b>1 392 335,32</b>	<b>2 763 413,88</b>

W 2013 roku spółki z Grupy Kapitałowej zapłaciły łącznie 111 719,00 podatku dochodowego od osób prawnych.

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	od 01-01-2013 do 31-12-2013
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	12 836 342,84
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0,00
<b>Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>12 836 342,84</b>
Dochód zwolniony TBS	857 981,74
<b>Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>11 978 361,10</b>
Podatek według ustawowej stawki podatkowej 19%	2 275 888,61
Niezrealizowana strata podatkowa JWC	609 652,03
Podatki odroczone nie utworzone w latach ubiegłych	-1 304 065,55
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów- różnice trwałe	913 360,61
Korzyść podatkowa J.W. Marka	-1 652 753,51
Nie utworzone aktywa z tytułu strat	910 495,97
Korekta konsolidacyjna dotycząca sprzedaży udziałów i odsetek	-360 242,84
Pozostałe	0,00
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej</b>	<b>1 392 335,32</b>
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat	1 392 335,32
<i>w tym</i>	
bieżący	111 719,00
odroczony	1 280 616,32

## Nota 23 . Sprawozdawczość segmentowa

### Segmenty branżowe

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

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

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

Dane finansowe dotyczące poszczególnych segmentów działalności obejmują jednostkowe sprawozdania finansowe spółek Grupy bez dokonanych wyłączeń sald rozliczeń i transakcji, przy czym wyłączenia przychodów, kosztów oraz wzajemnych rozrachunków zostały zaprezentowane w kolumnie „Eliminacje”. Wyjątkiem jest działalność deweloperska w ramach, której dokonano konsolidacji sprawozdań jednostkowych spółek prowadzących ten rodzaj działalność. W 2012 roku segment ten tworzyły następujące podmioty: JW. Construction Holding SA, Lokum Sp. z o.o. , Seahouse Sp.z o.o., JW Group Sp. z o.o., JW Group Sp. z o.o. 1 SKA, JW Group Sp. z o.o. 2 SKA. Podstawowy rodzaj towarów oraz usług w ramach każdego segmentu branżowego:

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 do dnia 31 grudnia 2013 roku

01.01.2013-31.12.2013	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska	Budownictwo społeczne	Budownictwo	Działalność transportowa, pozostałe	Eliminacje	Razem
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>261 840 546,95</b>	<b>23 304 132,93</b>	<b>12 930 971,33</b>	<b>65 557 372,56</b>	<b>3 264 091,15</b>	<b>-39 364 166,19</b>	<b>327 532 948,73</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	260 071 242,91	23 304 132,93	12 924 971,33	65 028 688,78	3 263 912,97	-39 300 966,96	325 291 981,96
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 769 304,04	0,00	6 000,00	528 683,78	178,18	-63 199,23	2 240 966,77
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>194 652 176,50</b>	<b>27 231 701,08</b>	<b>8 282 553,56</b>	<b>62 558 090,50</b>	<b>1 383 204,28</b>	<b>-35 585 043,83</b>	<b>258 522 682,09</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	190 916 684,98	27 231 701,08	8 058 402,30	62 145 174,32	1 383 026,10	-35 521 844,60	254 213 144,18
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 735 491,52	0,00	224 151,26	412 916,18	178,18	-63 199,23	4 309 537,91
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>67 188 370,45</b>	<b>-3 927 568,15</b>	<b>4 648 417,77</b>	<b>2 999 282,06</b>	<b>1 880 886,87</b>	<b>-3 779 122,36</b>	<b>69 010 266,64</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>26 588 710,56</b>	<b>2 178 540,54</b>	<b>0,00</b>	<b>70 379,94</b>	<b>-8 666 547,40</b>	<b>0,00</b>	<b>20 171 083,64</b>
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>12 809 185,91</b>	<b>1 988 328,99</b>	<b>951 455,25</b>	<b>3 023 247,54</b>	<b>2 169 978,35</b>	<b>-275 286,28</b>	<b>20 666 909,76</b>
<b>Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>14 457 466,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14 457 466,24</b>
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>42 247 940,21</b>	<b>-8 094 437,68</b>	<b>3 696 962,52</b>	<b>-94 345,42</b>	<b>8 377 455,92</b>	<b>-3 503 836,08</b>	<b>42 629 739,48</b>
Pozostałe przychody operacyjne	10 295 910,97	747 572,11	394 218,82	5 394 557,07	226 983,59	1 071 246,07	18 130 488,63
Pozostałe koszty operacyjne	5 445 987,19	2 770 378,51	313 962,09	4 120 432,41	-358 982,12	0,00	12 291 778,08
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>47 097 863,99</b>	<b>-10 117 244,08</b>	<b>3 777 219,25</b>	<b>1 179 779,24</b>	<b>8 963 421,63</b>	<b>-2 432 590,01</b>	<b>48 468 450,03</b>
Przychody finansowe	13 012 762,46	577 273,31	1 298 668,43	1 483 125,24	685 051,75	-14 328 615,40	2 728 265,79
Koszty finansowe	32 573 414,80	4 262 137,44	4 217 905,94	1 085 209,14	40 259,68	-3 818 554,02	38 360 372,98
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>27 537 211,66</b>	<b>-13 802 108,21</b>	<b>857 981,74</b>	<b>1 577 695,34</b>	<b>9 608 213,70</b>	<b>-12 942 651,39</b>	<b>12 836 342,84</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>27 537 211,66</b>	<b>-13 802 108,21</b>	<b>857 981,74</b>	<b>1 577 695,34</b>	<b>9 608 213,70</b>	<b>-12 942 651,39</b>	<b>12 836 342,84</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>25 928 183,24</b>	<b>-13 565 886,21</b>	<b>857 981,74</b>	<b>846 810,06</b>	<b>9 338 777,70</b>	<b>-11 961 859,01</b>	<b>11 444 007,52</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 do dnia 31 grudnia 2013 roku

2012	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska	Budownictwo społeczne	Budownictwo	Działalność transportowa, pozostałe	Eliminacje	Razem
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>259 008 445,47</b>	<b>17 774 386,40</b>	<b>12 729 934,45</b>	<b>234 588 376,72</b>	<b>2 859 888,91</b>	<b>-171 401 851,22</b>	<b>355 559 180,73</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	258 325 411,40	17 389 134,49	12 706 834,45	232 674 267,84	2 859 888,91	-171 264 916,97	352 690 620,12
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	683 034,07	385 251,91	23 100,00	1 914 108,88	0,00	-136 934,25	2 868 560,61
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>180 338 893,77</b>	<b>20 716 754,55</b>	<b>7 463 254,57</b>	<b>232 521 518,43</b>	<b>1 412 026,39</b>	<b>-167 266 990,90</b>	<b>275 185 456,81</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	180 009 065,17	20 333 269,33	7 266 401,13	230 278 625,16	1 412 026,39	-167 130 056,65	272 169 330,53
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	329 828,60	383 485,22	196 853,44	2 242 893,27	0,00	-136 934,25	3 016 126,28
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>78 669 551,70</b>	<b>-2 942 368,15</b>	<b>5 266 679,88</b>	<b>2 066 858,29</b>	<b>1 447 862,52</b>	<b>-4 134 860,32</b>	<b>80 373 723,92</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>23 885 700,55</b>	<b>848 166,37</b>	<b>0,00</b>	<b>117 777,64</b>	<b>0,00</b>	<b>-4 020 370,73</b>	<b>20 831 273,83</b>
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>23 031 094,92</b>	<b>1 140 923,19</b>	<b>1 071 202,38</b>	<b>4 874 961,13</b>	<b>1 587 732,32</b>	<b>-162 163,43</b>	<b>31 543 750,51</b>
<b>Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>23 556 154,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>23 556 154,71</b>
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>55 308 910,94</b>	<b>-4 931 457,71</b>	<b>4 195 477,50</b>	<b>-2 925 880,48</b>	<b>-139 869,80</b>	<b>47 673,84</b>	<b>51 554 854,28</b>
Pozostałe przychody operacyjne	15 560 493,26	499 176,81	331 672,76	1 357 312,10	287 936,33	652 570,40	18 689 161,66
Pozostałe koszty operacyjne	6 620 421,64	2 080 725,48	387 602,50	1 550 119,52	33 201,73	9,26	10 672 080,13
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>64 248 982,56</b>	<b>-6 513 006,38</b>	<b>4 139 547,76</b>	<b>-3 118 687,90</b>	<b>114 864,80</b>	<b>700 234,98</b>	<b>59 571 935,81</b>
Przychody finansowe	7 658 616,97	728 933,42	1 672 761,76	1 514 827,38	701 703,71	-6 413 610,31	5 863 232,93
Koszty finansowe	44 821 484,99	3 011 692,68	4 310 315,40	969 095,98	4 597,80	1 519,79	53 118 706,64
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>27 086 114,53</b>	<b>-8 795 765,64</b>	<b>1 501 994,12</b>	<b>-2 572 956,50</b>	<b>811 970,71</b>	<b>-5 714 895,12</b>	<b>12 316 462,10</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>27 086 114,53</b>	<b>-8 795 765,64</b>	<b>1 501 994,12</b>	<b>-2 572 956,50</b>	<b>811 970,71</b>	<b>-5 714 895,12</b>	<b>12 316 462,10</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>22 793 848,83</b>	<b>-8 883 225,84</b>	<b>1 436 441,12</b>	<b>-2 874 602,35</b>	<b>512 521,71</b>	<b>-3 431 935,25</b>	<b>9 553 048,22</b>



## NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

### Nota 24. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
Przychody ze sprzedaży produktów	244 295 968,48	254 707 387,40
Przychody ze sprzedaży usług	80 996 013,48	97 983 232,72
Przychody ze sprzedaży towarów	2 240 966,77	2 868 560,61
<b>Wartość przychodów, razem</b>	<b>327 532 948,73</b>	<b>355 559 180,73</b>

	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
<b>Przychody ze sprzedaży, z czego:</b>	<b>327 532 948,73</b>	<b>355 559 180,73</b>
-ze sprzedaży produktów-lokale, działki, budynki	239 571 795,12	246 794 125,02
-ze sprzedaży produktów-pozostałe	3 774 173,36	7 913 262,38
-ze sprzedaży usług	81 946 013,48	97 983 232,72
-ze sprzedaży towarów	2 240 966,77	2 868 560,61

	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
<b>Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty</b>	<b>325 291 981,96</b>	<b>352 690 620,12</b>
-działalność deweloperska	260 614 626,39	262 268 561,71
-działalność hotelarska	23 304 132,93	17 389 134,49
-budownictwo społeczne	12 924 971,33	12 706 834,45
-usługi transportowe	0,00	0,00
-budownictwo	28 448 251,31	60 326 089,47

	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
<b>Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych</b>	<b>239 571 795,12</b>	<b>246 794 125,02</b>
-Warszawa i okolice	215 614 824,18	183 400 356,98
-Gdynia	847 902,23	1 355 436,08
- Łódź	17 544 512,32	29 316 385,96
- Poznań	5 564 556,39	0,00
- Sopot	0,00	32 721 946,00

	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
<b>Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych</b>	<b>23 304 132,93</b>	<b>17 389 134,49</b>
-Warszawa i okolice	5 000 007,43	5 752 363,92
- Tarnowo	5 028 000,23	4 867 614,85
- Stryków	3 072 040,52	2 287 026,25
- Cieszyn	787 487,74	1 043 015,43
- Krynica Górská	9 416 597,01	3 439 114,04

### Nota 25. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
Koszty ze sprzedaży produktów	180 901 634,61	182 797 338,12
Koszty ze sprzedaży usług	73 311 509,57	89 371 992,41
Koszty ze sprzedaży towarów	4 309 537,91	3 016 126,28
<b>Koszt własny sprzedaży, razem</b>	<b>258 522 682,09</b>	<b>275 185 456,81</b>

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
Koszty sprzedaży	20 171 083,64	20 831 273,83
Koszty zarządu	20 666 909,76	31 543 750,51
<b>Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem</b>	<b>40 837 993,40</b>	<b>52 375 024,34</b>

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
Amortyzacja	12 171 901,78	12 645 202,04
Zużycie materiałów i energii	18 323 307,06	177 069 462,14
Usługi obce	97 063 754,79	247 121 250,16
Podatki i opłaty	9 170 750,41	11 503 613,70
Wynagrodzenia	28 896 818,87	34 250 557,66
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 888 008,98	5 987 194,53
Pozostałe koszty rodzajowe	13 091 058,41	18 046 898,02
<b>Koszty wg rodzaju, razem</b>	<b>183 605 600,30</b>	<b>506 624 178,25</b>

**Nota 26. Pozostałe przychody operacyjne**

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) inne przychody operacyjne	18 130 488,63	18 689 161,66
<b>Wartość przychodów operacyjnych, razem</b>	<b>18 130 488,63</b>	<b>18 689 161,66</b>

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) opłaty manipulacyjne	86 111,05	14 366 834,75
c) rezerwy	719 593,15	2 751 116,47
d) ujawnienie aktywów	4 948 044,20	0,00
e) inne ( w tym kary umowne, odszkodowania)	12 376 740,23	1 571 210,44
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>18 130 488,63</b>	<b>18 689 161,66</b>

**Nota 27. Pozostałe koszty operacyjne**

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 735 845,43	2 582 392,55
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	75 620,06	0,00
c) inne koszty operacyjne	10 480 312,59	8 089 687,58
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>12 291 778,08</b>	<b>10 672 080,13</b>

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 735 845,43	2 582 392,55
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	75 620,06	1 913 346,27
c) rezerwy	1 699 144,91	75 505,95
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	843 037,49	794 066,43
e) odstępne	24 598,73	146 304,30
f) inne	7 913 531,46	5 160 464,63
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>12 291 778,08</b>	<b>10 672 080,13</b>

**Nota 28. Przychody finansowe**

<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>od 01-01-2013 do 31-12-2013</b>	<b>od 01-01-2012 do 31-12-2012</b>
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki	1 968 434,91	5 651 888,55
c) zysk ze zbycia inwestycji	759 830,88	0,00
d) inne	0,00	211 344,38
<b>Wartość przychodów finansowych, razem</b>	<b>2 728 265,79</b>	<b>5 863 232,93</b>

<b>Przychody finansowe</b>	<b>od 01-01-2013 do 31-12-2013</b>	<b>od 01-01-2012 do 31-12-2012</b>
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki od klientów	608 854,61	710 717,15
c) odsetki od pożyczek	617 851,67	736 980,50
d) odsetki od lokat	48 183,45	452 256,50
e) odsetki od weksli	54 322,16	77 985,76
f) odsetki pozostałe	639 223,02	3 673 948,64
g) zysk ze zbycia inwestycji	759 830,88	0,00
h) różnice kursowe	0,00	0,00
i) inne	0,00	211 344,38
<b>Razem</b>	<b>2 728 265,79</b>	<b>5 863 232,93</b>

**Nota 29. Koszty finansowe**

<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>od 01-01-2013 do 31-12-2013</b>	<b>od 01-01-2012 do 31-12-2012</b>
a) odsetki	37 681 881,99	34 334 910,56
b) strata ze zbycia inwestycji	29 630,00	14 430 895,92
c) inne	648 860,99	4 352 900,17
<b>Wartość kosztów finansowych, razem</b>	<b>38 360 372,98</b>	<b>53 118 706,64</b>

<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>od 01-01-2013 do 31-12-2013</b>	<b>od 01-01-2012 do 31-12-2012</b>
a) odsetki, prowizje kredyty	17 103 461,74	11 352 067,77
b) odsetki -leasingi	2 134 731,16	2 710 541,29
c) odsetki- pożyczki	116 380,29	57 803,01
d) odsetki- weksle	2 606 692,85	8 820 099,83
e) odsetki- emisja obligacji	12 677 400,20	10 905 298,21
f) odsetki pozostałe	3 043 215,75	489 100,45
g) strata ze zbycia inwestycji	29 630,00	14 430 895,92
h) inne	648 860,99	4 352 900,17
<b>Wartość kosztów finansowych, razem</b>	<b>38 360 372,98</b>	<b>53 118 706,64</b>

### Nota 30. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Spółka w ramach prowadzonej działalności zawiera transakcje ze spółkami powiązаныmi w szczególności w zakresie obsługi sprzedaży, usług administracyjnych, wynajmu nieruchomości, wykonywania robót, udzielania poręczeń, finansowania. Poniżej przedstawiono transakcje ze spółkami zależnymi oraz pozostałymi spółkami powiązаныmi, których wartość w 2013 roku była istotna z punktu widzenia prezentowanych danych. Przyjęto próg istotności przy transakcjach handlowych powyżej 100 tys. przy pozostałych 10% kapitałów własnych. Wszystkie transakcje zawarte w 2013 r. przez Spółkę lub jednostkę zależną z podmiotami powiązаныmi, oparte były na warunkach rynkowych.

NAZWA SPÓŁKI	Należności od jednostek powiązanych		Zobowiązania do jednostek powiązanych	
	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012
TBS Marki Sp. z o.o.	98 758,16	73 441,01	29 021 553,65	26 247 753,11
J.W.Construction Bułgaria	35 178 398,37	34 014 045,58	0,00	0,00
Yakor House Sp. z o.o.	16 105 685,73	15 316 561,38	0,00	0,00
J.W. Marka Sp. z o.o.	8 632 665,26	4 602 419,73	10 676 028,81	5 637 903,61
J.W.Group Sp. z o.o. 1 SKA	120 629 925,09	168 049 284,27	45,88	0,00
J.W.Group Sp. z o.o. 2 SKA	25 137,51	10 651,80	0,00	0,00
J.W.Group Sp. z o.o.	52 225,00	16 551,81	0,00	0,00
Lokum Sp. z o.o.	262 973,24	257 920,01	0,00	0,00
Business Financial Construction Sp. z o.o.	4 809 914,41	152 157,80	3 031 684,35	2 954 633,60
Seahouse Sp. z o.o.	622 036,95	1 990 536,00	0,00	369,00
Saspol Infrastruktury Sp. z o.o.	53 027,96	49 836,70	0,00	0,00
J.W.6 Sp. z o.o.	37 540,17	25 310,28	0,00	0,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	4 545 588,92	22 728 679,96	47 226 991,28	109 062 218,19
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	169 922,04	0,00	0,00	0,00
Dana Invest Sp. z o.o.	765,06	0,00	0,00	0,00
TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	14 460,06	13 252,38	0,00	1 000,00
Porta Transport Sp. z o.o.w likwidacji	26 510,19	31 491,69	12 728 684,71	11 258 140,04

### J.W. Construction Holding S.A. jako kupujący produkty lub usługi (transakcje powyżej 100 tys.)

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
<b>Jednostki powiązane podlegające konsolidacji</b>			
J.W. Marka Sp. z o.o.	usługi marketingowe	735 180,00	1 983 359,82
J.W. Marka Sp. z o.o.	usługa-znak towarowy	8 233 149,80	3 589 426,02
Business Financial Construction Sp. z o.o.	usługi marketingowe	2 107 758,62	3 196 181,71
J.W.Construction Sp. z o.o.	pozostałe usługi	5 542,50	123 046,43
J.W.Construction Sp. z o.o.	wynajem modułów-zakwaterowanie	55 213,00	119 445,84
J.W.Construction Sp. z o.o.	dzierżawa samochodów	84 231,17	121 736,12
J.W.Construction Sp. z o.o.	usługi budowlano-montażowe	29 096 644,26	203 422 356,64
J.W.Construction Sp. z o.o.	obiady	0,00	121 108,93

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

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
<b>Jednostki powiązane podlegające konsolidacji</b>			
TBS Marki Sp. z o.o.	usługi budowlano-montażowe	0,00	378 308,80
TBS Marki Sp. z o.o.	zarządzanie nieruchomościami	132 620,30	0,00
J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA	zarządzanie nieruchomościami	102 679,32	69 098,88
J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA	obsługa administracyjna	518 025,00	431 145,00
J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA	obsługa sprzedażowa	208 528,00	0,00
J.W.4 Sp. z o.o. (Seahouse Sp. z o.o.)	usługi projektowe	24 727,07	160 000,00
J.W.4 Sp. z o.o. (Seahouse Sp. z o.o.)	obsługa administracyjna	419 097,00	69 740,00
J.W.4 Sp. z o.o. (Seahouse Sp. z o.o.)	usługi budowlano-montażowe	0,00	609 100,00
J.W.4 Sp. z o.o. (Seahouse Sp. z o.o.)	prowadzenie inwestycji	324 000,00	0,00
J.W.4 Sp. z o.o. (Seahouse Sp. z o.o.)	obsługa sprzedażowa	109 129,00	0,00
J.W.4 Sp. z o.o. (Seahouse Sp. z o.o.)	sprzedaż gruntu	0,00	8 456 000,00
J.W. 6 Sp. z o.o.	sprzedaż gruntu	14 150 000,00	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	refaktury	466 771,94	1 961 105,79
J.W.Construction Sp. z o.o.	energia	0,00	257 987,71
J.W.Construction Sp. z o.o.	pozostałe	203,25	124 638,28
J.W.Construction Sp. z o.o.	usługi pozostałe-najem	581 857,37	694 629,94
J.W.Construction Sp. z o.o.	wynajem sprzętu	48 628,23	312 030,68
J.W.Construction Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	772 385,00	969 936,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	sprzedaż towarów, materiałów	520,23	113 677,27
J.W.Construction Sp. z o.o.	usługi naprawy gwarancyjne	394 320,86	3 039 650,16
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	usługi projektowe	329 445,00	0,00
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	sprzedaż gruntu	2 912 000,00	0,00
Porta Transport Sp .z o.o. w likwidacji	usługi pozostałe-dzierżawa nieruchomości	144 000,00	144 000,00
	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
<b>Jednostki powiązane pośrednio z jednostką dominującą</b>			
Załubice Development Sp. z o.o.	refaktury	111 833,64	53 289,37
Wronia J.W. 2 Sp. z o.o. SKA	obsługa administracyjna	233 320,00	434 723,96
Wronia J.W. 2 Sp. z o.o. SKA	obsługa sprzedażowa	445 840,00	0,00
J.W.Consulting J.W. 3 SKA	obsługa administracyjna	135 674,00	2 364,00
J.W.Consulting J.W. 3 SKA	usługi budowlano-montażowe	3 089 258,00	0,00
J.W.Consulting J.W. 3 SKA	obsługa sprzedażowa	197 977,00	0,00
J.W.Consulting J.W. 3 SKA	sprzedaż gruntu	0,00	44 400 720,00
Galeria Jagiellońska Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	13 389,00	121 061,92
Józef Wojciechowski	usługi pozostałe	2 798,00	439 814,64

W ramach Grupy Kapitałowej Spółka J.W. Construction Sp. z o.o. spełnia funkcję generalnego wykonawcy w stosunku do Spółek powiązanych bezpośrednio i pośrednio. W 2013 roku Spółka ta zrealizowała transakcje ze Spółką J.W. Group Sp. z o.o. o wartości 3.463.809,50 zł i ze Spółką Wronia J.W. 2 Sp. z o.o. SKA transakcje o wartości 24.228.631,43 zł.

Transakcje związane z inwestycjami kapitałowymi, aktywami finansowymi zostały opisane w istotnych zdarzeniach do daty bilansowej i po dacie bilansowej. Pozostałe transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi nie przekraczają przyjętego progu istotności.



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

Poniżej zaprezentowano wynagrodzenie za 2013 rok. Tabele zawierają łączne dane osób wchodzących w skład organów Spółki dominującej z podziałem na wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji w Spółkach Grupy, zatrudnienia w Spółkach Grupy, innych form wynagrodzenia.

<b>J.W. Construction Holding S.A.</b>	<b>od 01-01-2013 do 31-12-2013</b>	<b>od 01-01-2012 do 31-12-2012</b>
<b>Zarząd</b>		
Rajchert Wojciech	240 000,00	306 000,00
Łopuszyńska Irmina	252 000,00	277 000,00
Starzyńska Magdalena	195 900,00	177 253,25
Ostrowska Małgorzata	100 579,71	0,00
Konkel Anna	139 845,24	0,00
Malinowska Bożena	0,00	148 136,36
Panabażys Tomasz	0,00	48 834,73
Wójcik Robert	32 000,00	304 000,00

<b>J.W. Construction Holding S.A.</b>	<b>od 01-01-2013 do 31-12-2013</b>	<b>od 01-01-2012 do 31-12-2012</b>
<b>Rada Nadzorcza</b>		
Król Jarosław	24 000,00	24 000,00
Oleksy Józef	156 000,00	186 000,00
Podsiadło Andrzej	24 000,00	24 000,00
Samarcew Marek	156 000,00	40 695,65
Wojciechowski Józef	0,00	0,00
Michnicki Marcin	0,00	21 304,35

<b>Pozostałe Spółki Grupy Kapitałowej</b>	<b>od 01-01-2013 do 31-12-2013</b>	<b>od 01-01-2012 do 31-12-2012</b>
<b>Zarząd</b>		
Rajchert Wojciech	0,00	6 835,16
Łopuszyńska Irmina	0,00	29 000,00
Starzyńska Magdalena	9 603,23	0,00
Ostrowska Małgorzata	41 448,00	0,00
Konkel Anna	0,00	0,00
Panabażys Tomasz	0,00	316 315,56
Malinowska Bożena	0,00	0,00
Wójcik Robert	0,00	0,00

<b>Pozostałe Spółki Grupy Kapitałowej</b>	<b>od 01-01-2013 do 31-12-2013</b>	<b>od 01-01-2012 do 31-12-2012</b>
<b>Rada Nadzorcza</b>		
Król Jarosław	0,00	0,00
Oleksy Józef	0,00	0,00
Podsiadło Andrzej	0,00	0,00
Samarcew Marek	0,00	0,00
Wojciechowski Józef	0,00	0,00
Michnicki Marcin	0,00	0,00

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

Spółka	31-12-2013	31-12-2012
Zarząd	4	4
Dyrekcja	23	32
Administracja	192	196
Inni pracownicy	118	149
<b>Razem</b>	<b>337</b>	<b>381</b>

Umowy	31-12-2013	31-12-2012
Umowa o pracę	337	381
Umowy zlecenie	181	137
Umowy o dzieło	2	4
<b>RAZEM</b>	<b>520</b>	<b>522</b>

**Nota 32. Istotne zdarzenia w roku obrotowym**

W 2013 roku Spółka otrzymała następujące decyzje o pozwoleniach:

a) na budowę

W dniu 3 kwietnia 2013 r. Spółka z Grupy - J.W. Group Sp. z o.o. 1 S.K.A. - otrzymała pozwolenie na budowę pierwszego etapu osiedla wielorodzinnego „Bliska Wola” przy ul. Ordon/Kasprzaka w Warszawie. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 12 sierpnia 2013 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę I etapu osiedla wielorodzinnego przy ul. Bałtyckiej w Katowicach. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 18 października 2013 r. Spółka otrzymała pozwolenia na budowę 6 domów jednorodzinnych na Osiedlu Villa Campina w Ożarowie Mazowieckim. Pozwolenia są prawomocne.

W dniu 3 grudnia 2013 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę osiedla wielorodzinnego Łódź Tymienieckiego III, przy ul. Tymienieckiego w Łodzi. Pozwolenie jest prawomocne.

b) na użytkowanie

W dniu 12 marca 2013 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie osiedla wielorodzinnego „Osiedle Światowida” przy ul. Światowida w Warszawie. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 14 marca 2013 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie osiedla wielorodzinnego „Zielona Dolina I” przy ul. Zdziarskiej w Warszawie. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 5 grudnia 2013 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie 8 domów jednorodzinnych- pokazowych na Osiedlu Villa Campina w Ożarowie Mazowieckim. Pozwolenia są prawomocne.

c) zakończenie realizacji inwestycji

W dniu 12 grudnia 2013 r. dokonano wpisu do Dziennika Budowy o zakończeniu budowy osiedla wielorodzinnego „Oaza Piątkowo” przy ulicy Jaroczyńskiego w Poznaniu.

W 2013 roku podmioty Grupy zawarły następujące umowy o kredyt

W dniu 29 stycznia 2013 r. Spółka zawarła z Bankiem PKO BP SA umowę o kredyt inwestorski w wysokości 10.955.252 zł, przeznaczony na refinansowanie kosztów budowy części lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach osiedla „Lewandów Park II” w Warszawie. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 grudnia 2014 r. - kredyt został już spłacony przed terminem

W dniu 29 maja 2013 r. spółka Seahouse Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Zachodnim WBK SA umowę kredytu w wysokości 12.717.422,80 zł na sfinansowanie części kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Rezydencja Redłowo” w Gdyni. Termin spłaty kredytu – 19 czerwca 2015 r.

W dniu 24 czerwca 2013 r. Spółka zawarła z Invest Bank SA umowę o kredyt obrotowy nieodnawialny w wysokości 10.000.000 zł, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 października 2014 r.

W dniu 4 grudnia 2013 r. spółka Nowe Tysiąclecie z o.o. zawarła z Bankiem Getin Noble SA umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości 21.000.000 zł na sfinansowanie części kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Nowe Tysiąclecie” w Katowicach.

W dniu 30 grudnia 2013 r. Spółka Dana Invest z o.o. zawarła z z Bankiem Zachodnim WBK S.A. umowę o pożyczkę inwestycyjną Jessica w wysokości 14.028.488 zł na sfinansowanie rewitalizacji obiektu „Stara Dana” z przeznaczeniem na czterogwiazdkowy hotel w Szczecinie.

#### W 2013 roku Spółka dokonała spłaty następujących kredytów

W dniu 9 maja 2013 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego odnawialnego udzielonego przez Invest Bank S.A. na współfinansowanie realizacji inwestycji „Tymienieckiego II” w Łodzi.

W dniu 19 grudnia 2013 r. Spółka całkowicie spłaciła kredyt inwestorski w wysokości 10.955.252 zł, przeznaczony na refinansowanie kosztów budowy części lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach osiedla „Lewandów Park II” w Warszawie.

W dniu 25 listopada 2013 r. Spółka całkowicie spłaciła kredyt udzielony na współfinansowanie realizacji obiektu hotelowego – Hotel 500 Wygoda w Cieszynie udzielony w kwocie 2.600.000 zł.

#### W 2013 roku wystąpiły następujące zmiany w umowach kredytowych zawartych w latach ubiegłych

W dniu 21 stycznia 2013 r. Spółka podpisała aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym zawartej z Bankiem Millennium S.A. Na mocy aneksu ustalono termin spłaty kredytu na dzień 22 stycznia 2014 r.

W dniu 15 lutego 2013 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt odnawialny udzielony przez Bank Millennium S.A. przeznaczony na współfinansowanie realizacji inwestycji „Oaza Piątkowo” w Poznaniu. Na mocy Aneksu obniżono kwotę udzielonego kredytu z 21.000.000 zł na 20.000.000 zł oraz przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu ustalono na dzień 30 czerwca 2015 r.

W dniu 25 kwietnia 2013 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt rewalwingowy udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w wysokości 10.000.000 zł, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu ustalono na dzień 25 kwietnia 2014 r.

W dniu 25 kwietnia 2013 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym udzielony przez Invest Bank S.A. w wysokości 15.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 25 kwietnia 2014 r.

W dniu 26 kwietnia 2013 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez PKO BP S.A. w wysokości 10.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 27 kwietnia 2014 r.

W dniu 2 sierpnia 2013 r. Spółka J.W. Construction Sp. z o.o. zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez PKO BP S.A. w wysokości 7.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 4 lipca 2014 r.

W dniu 27 września 2013 r. Spółka podpisała aneks do umowy o kredyt obrotowy odnawialny udzielony przez Bank BOŚ S.A. przeznaczony na współfinansowanie realizacji inwestycji „Zielona Dolina– podetap I” w Warszawie. Na mocy aneksu ustalono termin spłaty kredytu na dzień 31 październik 2014 r.

W dniu 25 październik 2013 r. Spółka podpisała aneks do umowy o kredyt obrotowy odnawialny udzielony przez Bank BOŚ S.A. przeznaczony na współfinansowanie realizacji inwestycji „Zielona Dolina – podetap II” w Warszawie. Na mocy aneksu ustalono termin spłaty kredytu na dzień 31 marca 2015 r.

#### Emisja obligacji

W dniu 24 stycznia 2013 r., Zarząd Spółki podjął Uchwałę, na podstawie której dokonał zmiany warunków emisji obligacji Spółki, wyemitowanych na podstawie Uchwały z dnia 26 kwietnia 2012 r. w liczbie 9.500 sztuk o wartości nominalnej 10.000 zł każda i łącznej wartości 95.000.000 zł oznaczonych w systemie KDPW PLJC0000043, w zakresie: (i) terminu wykupu obligacji, który został zmieniony z dnia 27 kwietnia 2015 r. na dzień 25 stycznia 2016 r.; (ii) uzupełnienia tabeli odsetkowej o trzy nowe okresy odsetkowe przypadające odpowiednio od 2015-04-24 do 2015-07-24, od 2015-07-24 do 2015-10-23 oraz od 2015-10-23 do 2016-01-25; (iii) oprocentowania poprzez zwiększenie marży o 0,75% obowiązującej od dnia 25 stycznia 2013 r. Spółka uzyskała zgodę wszystkich obligatariuszy na zmianę ww. warunków emisji.

W dniu 25 stycznia 2013 r., Spółka wyemitowała łącznie 1.057 sztuk obligacji zabezpieczonych, o wartości nominalnej 100.000 zł każda i łącznej wartości 105.700.000 zł, których cena emisyjna odpowiada wartości nominalnej, a oprocentowanie ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 3M powiększoną o marżę ("Obligacje"), z końcowym terminem wykupu 25 stycznia 2016 r. Celem emisji Obligacji jest częściowa spłata zadłużenia z tytułu obligacji serii A wyemitowanych przez Spółkę na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 18 czerwca 2010 r., zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie pod kodem ISIN PLJWC0000035. Obligacje zostały opłacone obligacjami serii A. W wyniku emisji Obligacji z depozytu papierów wartościowych, prowadzonego przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. zostało wyrejestrowanych 1.057 obligacji serii A oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000035 i pozostały 243 obligacje ww. serii. Obligacje uprawniają obligatariuszy do otrzymania raty wykupu w wysokości po 10% wartości nominalnej w dniach 25 kwietnia 2014 r. i 25 kwietnia 2015 r. Raty wykupu, o których mowa powyżej pomniejszają kwotę wykupu Obligacji przypadającą do zapłaty w końcowym terminie wykupu. Oprocentowanie jest wypłacane kwartalnie. Obligacje zostały zabezpieczone poprzez ustanowienie :

(1) hipoteki łącznej w kwocie 135.000.000 zł na:

(a) przysługującym Spółce prawie własności nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym, położonej w Warszawie, przy Al. Jerozolimskich 216, składającej się z działki gruntu nr 62/2, o powierzchni 3.999 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1M/00149632/9 (wartość ww. nieruchomości według wyceny sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego została oszacowana na kwotę 36.365.800 złotych netto) (udzielającym zabezpieczenia jest Spółka);

(b) przysługującym Spółce prawie użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek gruntu położonych w Krynicy - Zdrój przy ul. Czarny Potok o nr 163/1, 164/1, 164/4, 174/4, 146, 172, 173, 174/8, 174/9, o łącznej powierzchni 29.491 m<sup>2</sup> oraz prawie własności budynków posadowionych na tej nieruchomości, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Sączu, X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Muszynie, prowadzi księgę wieczystą KW nr NS1M/00007069/8 (wartość ww. nieruchomości według wyceny sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego została oszacowana na kwotę 200.268.000.000 złotych) (udzielającym zabezpieczenia jest Spółka);

(c) przysługującym Lokum Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie (podmiot zależny od Spółki) prawie własności niezabudowanej nieruchomości:

(i) składającej się z działek gruntu o nr 86/2 i 86/4, o łącznej powierzchni 15.066 m<sup>2</sup>, położonych w Konstancinie - Jeziornej, przy ul. Bielawskiej, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1I/00006117/5 i

(ii) składającej się z działki gruntu o nr 84/27, o powierzchni 29 m<sup>2</sup>, położonej w Konstancinie - Jeziornej, przy ul. Bielawskiej, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1I/00006116/8,

(których wartość według wyceny sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego została oszacowana na kwotę 4.212.000 zł) (udzielającym zabezpieczenia jest Lokum Spółka z o.o.); oraz

(2) hipoteki w kwocie 75.000.000 zł na przysługującym Spółce prawie własności nieruchomości położonej w gminie Ożarów Mazowiecki, położonej w rejonie ul. Sochaczewskiej i Żyznej, składającej się z działek gruntu o łącznej powierzchni 141.497 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1P/00105675/5 (wartość ww. nieruchomości według wyceny sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego wynosi 86.152.000 złotych) (udzielającym zabezpieczenia jest Spółka).

Hipoteki zostały ustanowione na rzecz obligatariuszy, których prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego wykonuje Biedecki Biedecki i Partnerzy Radcowie Prawni, jako administrator hipoteki.

W dniu 24 kwietnia 2013 roku, Spółka wyemitowała łącznie 9.120 sztuk obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 10.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 91.200.000 zł, których cena emisyjna odpowiada wartości nominalnej, a oprocentowanie ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 3M powiększoną o marżę. Spółka obowiązana jest w całości wykupić obligacje w dacie 26 stycznia 2016 roku poprzez zapłatę kwoty wykupu obligacji równą wartości nominalnej powiększoną o należne odsetki. Odsetki wypłacane będą corocznie. Obligacje mają formę dokumentu. Celem emisji Obligacji jest sfinansowanie wykupu weksli w kwocie 91.200.000 zł. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone, jednak Spółka zobowiązała się doprowadzić do zarejestrowania przez właściwy Sąd Rejonowy, w terminie trzech miesięcy od daty emisji, tj. od dnia 24 kwietnia 2013 roku, zabezpieczenia Obligacji w postaci hipoteki na użytkowaniu wieczystym nieruchomości zabudowanej, położonej w Warszawie, przy ul. Kasprzaka 29/31, obejmującej działki 3/3 oraz 3/1 o łącznej powierzchni 81.185 m<sup>2</sup>, oznaczonej księgą wieczystą nr WA4M/00162186/5, której właścicielem jest Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym do 5 grudnia 2089 r. jest J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Ząbkach – podmiot zależny od Spółki. Udzielającym i ustanawiającym zabezpieczenie będzie J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka

komandytowo – akcyjna z siedzibą w Ząbkach. Zgodnie z warunkami emisji obligacji część nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie obligacji, będzie podlegać zwolnieniu z pod zabezpieczenia, po uzyskaniu zgody przez administratora hipoteki od wszystkich obligatariuszy na takie zwolnienie. W przewidywanym warunkami emisji obligacji terminie hipoteka została ustanowiona na rzecz obligatariuszy, których prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego wykonuje Biedecki Biedecki i Partnerzy Radcowie Prawni, jako administrator hipoteki.

#### Wykup obligacji

W dniu 25 stycznia 2013 r., Spółka dokonała wykupu części z 1.300 obligacji niezabezpieczonych serii A wyemitowanych przez Spółkę na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 18 czerwca 2010 r., zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie pod kodem ISIN PLJWC0000035. Wykupowi podlegało 1.057 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100.000 zł każda i łącznej wartości 105.700.000 zł.

W dniu 25 czerwca 2013 r. Spółka dokonała wykupu pozostałej części z 1.300 obligacji niezabezpieczonych serii A wyemitowanych przez Spółkę na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 18 czerwca 2010 r., zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie pod kodem ISIN PLJWC0000035. Wykupowi podlegało 243 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100.000 zł każda i łącznej wartości 24.300.000 zł.

Ponadto Spółka w okresie sprawozdawczym dokonywała obsługi wyemitowanych obligacji :

- A) obligacji wyemitowanych w dniu 25 czerwca 2010 r. w łącznej liczbie 1.300 sztuk o wartości nominalnej 100.000 zł i łącznej wartości 130.000.000 zł, gdzie dokonywała wypłaty odsetek jak i przeprowadziła ich wykup.
- B) obligacji wyemitowanych w dniu 27 kwietnia 2012 r. w łącznej liczbie 9.500 sztuk o wartości nominalnej 10.000 zł i łącznej wartości 95.000.000 zł, gdzie w okresach kwartalnych dokonywała wypłaty odsetek.

#### Inne istotne umowy

W dniu 24 września 2013 r. Spółka zbyła na rzecz podmiotu zależnego działającego pod firmą Nowe Tysiąclecie Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach nieruchomość położoną w Katowicach przy ul. Tysiąclecia stanowiącą działki gruntu nr 43/5 i 43/6 o łącznej pow. 0,7054 ha za kwotę 2.912.000 zł netto (tj. 3.581.760 zł brutto). Wraz z nieruchomością sprzedany został projekt budowany. W ramach grupy kapitałowej Spółki nabywca będzie realizował inwestycję mieszkaniową przeznaczoną do sprzedaży w ramach wydzielonego projektu . Jest to kolejny etap realizacji poszczególnych inwestycji w ramach spółek celowych tworzących Grupę.

#### Udziały

Założenie spółki Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. kapitał 5.000 zł – 100 % a następnie podwyższenie kapitału o kwotę 3.270.000 zł (65.400 udziałów po 50 zł)

Podwyższenie kapitału w Seahouse Sp. z o.o. o kwotę 2.200.000 zł (44.000 nowe udziały po 50 zł)

Podwyższenia kapitałów w J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA –

- 1) o 1.000.000 zł
- 2) o 1.000.000 zł
- 3) o 30.012.000 zł z agio 30.012.000 zł

#### Zbycie udziałów w ramach Grupy

W dniu 30.10.2013 r. Spółka zbyła na rzecz podmiotu zależnego Business Financial Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie 258.308 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy, o łącznej wartości 25.830.800 zł stanowiących 100 % kapitału zakładowego w spółce pod firmą Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Szczecinie.

#### **Nota 33. Zdarzenia, które wystąpiły po dacie bilansowej**

##### Pozwolenie na użytkowanie

W dniu 20 stycznia 2014 r. Spółka zgłosiła do PINB użytkowania 2 domów jednorodzinnych na Osiedlu Villa Campina w Ożarowie Mazowieckim. Zgłoszenia zostały przyjęte bez zastrzeżeń przez PINB z dniem 5 lutego 2014r.

W dniu 30 stycznia 2014 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie osiedla wielorodzinnego „Oaza Piątkowo” przy ul. Jaroczyńskiego w Poznaniu. Pozwolenie jest prawomocne.

##### Umowy kredytowe

W dniu 29 stycznia 2014 r. Spółka zawarła z Bankiem BOŚ S.A. umowę o kredyt inwestycyjny na finansowanie zadań związanych z ochroną środowiska – refinansowanie nakładów związanych z realizacją sieci wodociągowo-kanalizacyjnych i oczyszczalni ścieków w Ożarowie Mazowieckim w wysokości 13.874.000 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 grudnia 2017 r.



#### Aneks do umowy kredytowej

Dnia 19 lutego 2014 r. Spółka podpisała aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym zawartej z Bankiem Millennium S.A. Na mocy aneksu ustalono termin spłaty kredytu na dzień 21 sierpień 2014 r.

#### Spłata kredytu

W dniu 27 lutego 2014r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego w wysokości 20.000.000 zł, przeznaczonej na refinansowanie kosztów wytworzenia 292 lokali mieszkalnych w inwestycji Villa Campina w Ożarowie Mazowieckim udzielonego przez Getin Noble Bank S.A.

#### Rejestracja nowych spółek celowych:

##### Bałtycka Invest Spółka z o.o.

Bałtycka Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 23 stycznia 2014 r. pod nr KRS 495612, której kapitał zakładowy wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów Bałtycka Invest Sp. o.o. za pośrednictwem Bałtycka Invest Sp. z o.o. Spółka zamierza realizować projekt w Katowicach przy ul. Bałtyckiej.

##### Berensona Invest Spółka z o.o.

Berensona Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 28 stycznia 2014 r. pod nr KRS 496087, której kapitał zakładowy wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów Berensona Invest Sp. o.o. Za pośrednictwem Berensona Invest Sp. z o.o. Spółka zamierza realizować projekt deweloperski w Warszawie w rejonie ulicy Berensona.

##### Zdziarska Invest Spółka z o.o.

Zdziarska Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 22 stycznia 2014 r. pod nr KRS 495351, której kapitał zakładowy wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów Zdziarska Invest Sp. o.o. Za pośrednictwem Zdziarska Invest Sp. z o.o. Spółka zamierza realizować projekt deweloperski w Warszawie w rejonie ulicy Zdziarskiej.

##### Łódź Invest Spółka z o.o.

Łódź Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 22 stycznia 2014 r. pod nr KRS 495145, której kapitał zakładowy wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów Łódź Invest Sp. o.o. Za pośrednictwem Łódź Invest Sp. z o.o. Spółka zamierza realizować projekt deweloperski w Łodzi przy ul. Tymienieckiego („Centrum III”).

##### Bliska Wola 1 Spółka z o.o.

Bliska Wola 1 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 22 stycznia 2014 r. pod nr KRS 495392, której kapitał zakładowy wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów Bliska Wola 1 Sp. o.o. Za pośrednictwem Bliska Wola 1 Sp. z o.o. Spółka zamierza realizować jeden z etapów projektu deweloperskiego w Warszawie przy ul. Kasprzaka („Bliska Wola”)

##### Bliska Wola 2 Spółka z o.o.

Bliska Wola 2 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 29 stycznia 2014 r. pod nr KRS 495680, której kapitał zakładowy wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów Bliska Wola 2 Sp. o.o. Za pośrednictwem Bliska Wola 2 Sp. z o.o. Spółka zamierza realizować jeden z etapów projektu deweloperskiego w Warszawie przy ul. Kasprzaka („Bliska Wola”)

##### Bliska Wola 3 Spółka z o.o.

Bliska Wola 3 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 23 stycznia 2014 r. pod nr KRS 495616, której kapitał zakładowy wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów Bliska Wola 3 Sp. o.o. Za pośrednictwem Bliska Wola 3 Sp. z o.o. Spółka zamierza realizować jeden z etapów projektu deweloperskiego w Warszawie przy ul. Kasprzaka („Bliska Wola”)

##### Bliska Wola 4 Spółka z o.o.

Bliska Wola 4 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 24 stycznia 2014 r. pod nr KRS 495669, której kapitał zakładowy wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów Bliska Wola 4 Sp. o.o. Za pośrednictwem Bliska Wola 4 Sp. z o.o. Spółka zamierza realizować jeden z etapów projektu deweloperskiego w Warszawie przy ul. Kasprzaka („Bliska Wola”)

##### Bliska Wola 5 Spółka z o.o.

Bliska Wola 5 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 29 stycznia 2014 r. pod nr KRS 495118, której kapitał zakładowy wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów Bliska Wola 5 Sp. o.o. Za pośrednictwem Bliska Wola 5 Sp. z o.o. Spółka zamierza realizować jeden z etapów projektu deweloperskiego w Warszawie przy ul. Kasprzaka („Bliska Wola”)



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

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 grudnia 2013 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1472 zł/EURO.

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 grudnia 2012 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,0882 zł/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2013r. do 31 grudnia 2013r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2110 zł/EURO

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2012r. do 31 grudnia 2012 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1641 zł/EURO.

Pozycja bilansu skonsolidowanego	31-12-2013		31-12-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 407 507</b>	<b>339 387</b>	<b>1 556 107</b>	<b>380 634</b>
Aktywa trwałe	885 362	213 484	909 477	222 464
Aktywa obrotowe	522 145	125 903	646 631	158 170
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 407 507</b>	<b>339 387</b>	<b>1 556 107</b>	<b>380 634</b>
Kapitał własny	513 374	123 788	503 256	123 100
Zobowiązania długoterminowe	589 186	142 068	660 268	161 506
Zobowiązania krótkoterminowe	304 946	73 531	392 584	96 028

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2013 do 31-12-2013		od 01-01-2012 do 31-12-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	327 533	77 781	355 559	85 386
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	258 523	61 393	275 185	66 085
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>69 010</b>	<b>16 388</b>	<b>80 374</b>	<b>19 302</b>
Koszty sprzedaży	20 171	4 790	20 831	5 003
Koszty ogólnego zarządu	20 667	4 908	31 544	7 575
Zysk (strata) ze sprzedaży	42 630	10 123	51 555	12 381
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	48 468	11 510	59 572	14 306
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>12 836</b>	<b>3 048</b>	<b>12 316</b>	<b>2 958</b>
Podatek dochodowy	1 392	331	2 763	664
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>11 444</b>	<b>2 718</b>	<b>9 553</b>	<b>2 294</b>

Pozycja bilansu Emitenta	31-12-2013		31-12-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 288 027</b>	<b>310 578</b>	<b>1 452 050</b>	<b>355 181</b>
Aktywa trwałe	801 365	193 230	826 527	202 174
Aktywa obrotowe	486 662	117 347	625 523	153 007
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 288 027</b>	<b>310 578</b>	<b>1 452 050</b>	<b>355 181</b>
Kapitał własny	533 665	128 681	521 788	127 633
Zobowiązania długoterminowe	459 263	110 741	554 927	135 739
Zobowiązania krótkoterminowe	295 099	71 156	375 335	91 809

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2013 do 31-12-2013		od 01-01-2012 do 31-12-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	291 473	69 217	282 961	67 952
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	235 344	55 888	211 798	50 863
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>56 129</b>	<b>13 329</b>	<b>71 162</b>	<b>17 089</b>
Koszty sprzedaży	27 394	6 505	24 691	5 929
Koszty ogólnego zarządu	13 263	3 150	23 332	5 603
Zysk (strata) ze sprzedaży	31 362	7 448	44 495	10 685
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	34 092	8 096	51 883	12 460
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>14 171</b>	<b>3 365</b>	<b>11 224</b>	<b>2 695</b>
Podatek dochodowy	2 295	545	3 163	760
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>11 876</b>	<b>2 820</b>	<b>8 061</b>	<b>1 936</b>

#### Nota 35. Pozycje pozabilansowe

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE-umowy kredytowe	31-12-2013
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - kredyty	694 626 834,00
Weksle in blanco	350 626 542,31
Tytuły egzekucyjne	553 462 543,05
Zastaw rejestrowy na udziałach JWCH w Seahouse	25 500 000,00
Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia	427 078 428,00
Poręczenia na rzecz Banku Zachodniego WBK z tyt. kredytu inwestycyjnego Spółki Seahouse Sp. z o.o.	25 500 000,00

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

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.

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE-pozostałe	31-12-2013
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach - obligacje	335 000 000,00
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000,00
Poręczenia na rzecz JW. Construction Sp. zo.o.	7 000 000,00
Poręczenia na rzecz Deweloper sp. z o.o.	341 697,60
Pozostałe	647 863,30
Poręczenia na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa	151 300,00

Na dzień 31 grudnia 2013 roku wystąpiły ubezpieczeniowe gwarancje usunięcia wad i usterek udzielone przez banki oraz instytucje ubezpieczeniowe, których beneficjentem jest Spółka. Ponadto zostały wystawione na rzecz Spółek Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. weksle in blanco jako zabezpieczenie uprawnień spółek wynikających z udzielonych przez kontrahentów gwarancji, które Spółki mają prawo wypełnić w każdym czasie na sumę odpowiadającą kosztom usunięcia wad i usterek. Łączna wartość gwarancji wyniosła na dzień 31 grudnia 2013 roku 24,4 mln i 12,3 tys Euro (JW. Construction Holding SA) i 5,5 mln i 104,8 tys. Euro (JW. Construction sp. z o.o).

#### Nota 36. Istotne sprawy sądowe

Spółka, jest stroną jednego postępowania którego wartość przekracza 10 % kapitałów własnych. W dniu 26 kwietnia 2012 r. Spółka złożyła przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawie („Pozwany”) pozew o zobowiązanie Pozwanego do złożenia oświadczenia woli w zakresie nabycia od Spółki prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr 2/6 o pow. 3,2605 ha, dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA4M/00413015/1 („Nieruchomość”) za cenę netto wynoszącą 91.130.975 zł wraz z odsetkami od dnia 8 stycznia 2010r. Spółka złożyła pozew na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 2) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ.U.2003.80.717) w związku z uchwaleniem przez Pozwanego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Olbrachtą (zatwierdzony uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LVI/1669/2009, który wszedł w życie z dniem 3 sierpnia 2009 r.) („Plan”). Nieruchomość w Planie została przeznaczona pod Trasę N-S. W okresie kiedy Spółka nabyła Nieruchomość nie obowiązywał dla niej żaden plan zagospodarowania. Z chwilą

i w wyniku uchwalenia Planu nastąpiło istotne ograniczenie możliwości korzystania przez Spółkę z Nieruchomości, w związku z czym Spółka ma prawo żądania wykupu Nieruchomości przez Pozwanego. Spółka wystąpiła do Pozwanego z wnioskiem o podjęcie działań zmierzających do dobrowolnego wykupienia Nieruchomości przez Pozwanego jednakże spotkała się z odmową. W ocenie Spółki roszczenie jest w pełni zasadne i zasługuje na zasądzenie zgodnie z powództwem Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. wartość postępowań wytoczonych przeciwko spółką z Grupy nie przekraczała 10 % kapitałów własnych Spółki.

### Nota 37. Instrumenty finansowe i rachunkowość zabezpieczeń

Grupa nie korzysta z pochodnych instrumentów finansowych. Grupa korzysta z kredytów bankowych, pożyczek, emituje obligacje jak również korzysta z umów leasingu finansowego.

Główne aktywa finansowe Spółki to pożyczka do Spółki powiązanej nie konsolidowanej oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

### Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

	Kategoria zgodnie z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012
<b>Aktywa finansowe</b>					
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	DDS	14 804,98	4 356 804,98	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	DDS	214 194,62	243 824,62	0,00	0,00
Krótkoterminowe pożyczki	PiN	563 328,23	487 932,16	563 328,23	487 932,16
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	PiN	53 368 286,67	41 136 909,19	53 368 286,67	41 136 909,19
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	WwWGpWF	15 818 508,58	16 729 078,51	15 818 508,58	16 729 078,51
<b>Zobowiązania finansowe</b>					
Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFwgZK	328 425 301,37	385 578 602,63	328 425 301,37	385 578 602,63
Pożyczki od spółek powiązanych, obcych	PZFwgZK	4 025 700,48	3 284 400,19	4 025 700,48	3 284 400,19
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	PZFwgZK	117 280,26	37 453 980,19	117 280,26	47 268 288,91
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	PZFwgZK	25 674 106,42	5 884 216,61	25 674 106,42	7 066 702,63
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	PZFwgZK	77 544 662,69	95 435 881,73	77 544 662,69	95 435 881,73
Obligacje	PZFwgZK	299 849 363,10	229 556 972,00	299 849 363,10	229 556 972,00
Zobowiązania z tytułu kaucji długoterminowe	PZFwgZK	5 584 401,99	6 828 954,16	5 584 401,99	6 828 954,16
Zobowiązania wekslowe	PZFwgZK	6 582 907,76	92 883 177,27	6 582 907,76	92 883 177,27

UdtW – Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,

WwWGpWF – Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,

PiN – Pożyczki i należności,

DDS – Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,

PZFwgZK – Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

### Ryzyko stopy procentowej

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

31 grudnia 2013 - Oprocentowanie zmienne	do 1 roku	1 do 2 lat	2 - 5 lat	powyżej 5 lat	Ogółem
Aktywa gotówkowe	15 818 508,58	0,00	0,00	0,00	15 818 508,58
Aktywa finansowe- krótkoterminowe pożyczki	563 328,23	0,00	0,00	0,00	563 328,23
Pożyczki od spółek powiązanych, obcych	4 025 700,48	0,00	0,00	0,00	4 025 700,48
Kredyty bankowe	140 300 561,09	52 612 919,95	42 170 343,57	93 341 476,76	328 425 301,37
Zobowiązania z tytułu obligacji	7 949 363,10	291 900 000,00	0,00	0,00	299 849 363,10

### Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

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

#### Zarząd

Na dzień 01.01.2013 roku w skład Zarządu Spółki wchodził:

Robert Wójcik – Członek Zarządu  
Wojciech Rajchert – Członek Zarządu  
Irmina Łopuszyńska – Członek Zarządu  
Magdalena Starzyńska – Członek Zarządu

W roku 2013 miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

W dniu 7 lutego 2013 r. Spółka otrzymała oświadczenie Pana Roberta Wójcika Członka Zarządu o rezygnacji, z dniem 9 lutego 2013 r. z Zarządu Spółki.

W dniu 17 kwietnia 2013 r. Spółka otrzymała oświadczenie, uprawnionego Akcjonariusza, o powołaniu w skład Zarządu Pani Małgorzaty Ostrowskiej, powołanie nastąpiło na podstawie uprawnienia osobistego przyznanego przez Statut Spółki.

W dniu 17 kwietnia 2013 r. Spółka otrzymała oświadczenie, uprawnionego Akcjonariusza, o powołaniu w skład Zarządu Pani Anny Konkel, powołanie nastąpiło na podstawie uprawnienia osobistego przyznanego przez Statut Spółki.

W dniu 20 grudnia 2013 r. Spółka otrzymała oświadczenie Pani Anny Konkel Członka Zarządu o rezygnacji, z dniem 20 grudnia 2013 r. z Zarządu Spółki.

Na dzień 31.12.2013 roku w skład Zarządu Spółki wchodził:

Wojciech Rajchert – Członek Zarządu  
Irmina Łopuszyńska – Członek Zarządu  
Magdalena Starzyńska – Członek Zarządu  
Małgorzata Ostrowska – Członek Zarządu

#### Rada Nadzorcza

Na dzień 01.01.2013 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodził:

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Józef Oleksy – Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Andrzej Podsiadło – Członek Rady Nadzorczej  
Jarosław Król – Członek Rady Nadzorczej  
Marek Samarczew – Członek Rady Nadzorczej

W roku 2013 nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Na dzień 31.12.2013 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodził:

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Józef Oleksy – Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Andrzej Podsiadło – Członek Rady Nadzorczej  
Jarosław Król – Członek Rady Nadzorczej

Marek Samarcew – Członek Rady Nadzorczej

### Nota 39. Zarządzanie kapitałem

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

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

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

Wskaźnik kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania / EBITDA jest obliczany jako stosunek kredytów, pożyczek i innych źródeł finansowania do EBITDA. Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania oznaczają łączną kwotę zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i leasingu, natomiast EBITDA jest to zysk z działalności operacyjnej po dodaniu amortyzacji. W celu utrzymania płynności finansowej i zdolności kredytowej pozwalającej na pozyskanie finansowania zewnętrznego przy rozsądnym poziomie kosztów Grupa zakłada utrzymanie wskaźnika kapitału własnego na poziomie nie niższym niż 0,3.

	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
Oprocentowane kredyty i pożyczki	332 451 001,85	388 863 002,82
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	561 681 794,84	663 988 414,85
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-15 818 508,58	-16 729 078,51
Zadłużenie netto	878 314 288,11	1 036 122 339,16
Kapitał własny	513 374 216,23	503 256 055,60
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto	0	0
Kapitał razem	513 374 216,23	503 256 055,60
Kapitał i zadłużenie netto	1 391 688 504,34	1 539 378 394,76
Wskaźnik kapitału własnego	36,89%	32,69%
Wskaźnik kredyty	63,11%	67,31%

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

W dniu 15 lipca 2013 r. Spółka zawarła z BDO Sp. z o.o., podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych, umowę o dokonanie przeglądu śródrocznego i badania sprawozdania finansowego za rok 2013.

Wynagrodzenie audytora za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2013 wyniosło 50 tys. PLN, z tego 25 tys. PLN za badanie roczne skonsolidowanego, natomiast 25 tys. PLN za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2013 r. wyniosło 125 tys. PLN, z tego 85 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 40 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto.

Ponadto ze spółką BDO Sp. z o.o. zostały zawarte umowy na badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A.: TBS Marki Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie umowa zawarta w 2013 roku dotycząca badania sprawozdania za rok 2013 - kwota wynagrodzenia 14 tys. PLN, JW. Construction Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach umowa zawarta w 2013 roku dotycząca badania sprawozdania za rok 2013 kwota wynagrodzenia 45 tys. PLN.

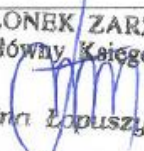
### Nota 41. Informacje na temat zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok ubiegły

Niniejsze sprawozdanie zostaje zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 19 marca 2014 r. W przypadku, gdyby zaszły istotne zmiany wymagające ujawnienia, sprawozdanie może zostać zmienione po jego sporządzeniu, przed zatwierdzeniem, wyłącznie przez Zarząd Spółki




Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 do dnia 31 grudnia 2013 roku

---

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

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

Podpisy Członków Zarządu

Wojciech Rajchert Członek Zarządu	Podpis CZŁONEK ZARZĄDU  Wojciech Rajchert
Magdalena Starzyńska Członek Zarządu	Podpis Członek Zarządu  Magdalena Starzyńska
Małgorzata Ostrowska Członek Zarządu	Podpis CZŁONEK ZARZĄDU  Małgorzata Ostrowska

Ząbki, 19 marca 2014 r.