



**Skonsolidowane
Sprawozdanie Finansowe**

**za okres od 1 stycznia 2014 roku
do 31 grudnia 2014 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. Radzywińskiej 326, nr REGON 010621332, została po raz pierwszy zarejestrowana jako Towarzystwo Budowlano-Mieszkaniowe Batory Sp. z o.o. 7 marca 1994 r. pod numerem RHB 39782. W dniu 15 stycznia 2001 r. została ona przekształcona w spółkę akcyjną i zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Warszawie pod numerem RHB 63464. W dniu 16 lipca 2001 r. Spółka zmieniła nazwę na obecnie obowiązującą J.W. Construction Holding S.A. i została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 000028142.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej 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 2014 r. jest nieograniczony. Rokiem obrotowym Grupy Kapitałowej jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

Niniejsze sprawozdanie zostaje zatwierdzone przez Zarząd Grupy Kapitałowej w dniu 25 lutego 2015 r. z terminem publikacji na 19 marca 2015 roku. W przypadku, gdyby zaszyły istotne zmiany wymagające ujawnienia, sprawozdanie może zostać zmienione po jego sporządzeniu, przed zatwierdzeniem, wyłącznie przez Zarząd Grupy Kapitałowej

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

Podstawowe informacje o Grupie obejmującej jednostkę dominującą oraz Grupy Kapitałowej 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 2014 roku prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne:				
Lokum Sp. z o.o.	Polska	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
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
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Business Financial Construction Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Dana Invest Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Bałtycka Invest Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Berensona Invest Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Bliska Wola 1 Sp z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
				pełna
Bliska Wola 2 Sp z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Bliska Wola 3 Sp z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Bliska Wola 4 Sp z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Bliska Wola 5 Sp z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Zdziarska Invest Sp z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Łódź Invest Sp z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Lewandów Invest Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
MT Invest Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Sochaczewska Invest Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Osada Wiślana Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Parkowa Invest 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,
- J.W. 6 Sp. z o.o. - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Business Financial Construction Sp. z o.o. – sprzedaż i marketing,
- Dana Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Bałtycka Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Berensona Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Bliska Wola 1 Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Bliska Wola 2 Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Bliska Wola 3 Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Bliska Wola 4 Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Bliska Wola 5 Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Zdziarska Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Łódź Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Lewandów Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- MT Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Sochaczewska Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Osada Wiślana Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Parkowa Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

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 2013-2014 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 2013-2014 wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją następujących jednostek podporządkowanych:

W 2013 roku:

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

W 2014 roku:

- J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.-100%
- JW. Ergo Energy -50%

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 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 2014 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2013 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego.

▪ 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 2014 roku:

- MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe*
- MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne*
- MSSF 12 *Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach*
- MSR 27 *Jednostkowe sprawozdania finansowe*
- MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach*
- Zmiany do MSR 32 *Kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych*

- *Wskazówki odnośnie przepisów przejściowych (Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12)*
- *Jednostki inwestycyjne (Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27)*
- *Zmiany do MSR 36 Ujawnienia odnośnie wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych*
- *Zmiany do MSR 39 Nowacja (odnowienie) instrumentów pochodnych a kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń*

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

Główne konsekwencje zastosowania nowych regulacji:

- *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.

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

- *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.

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

- *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.

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

- *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*.

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

- *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*.

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

- *Zmiany do 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.

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

- *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.

Zastosowanie powyższych zmian nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej.

- *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.

Zastosowanie powyższych zmian nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej.

- *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.

Zastosowanie powyższych zmian nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej.

- 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. Zastosowanie powyższych zmian nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej.

- **Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę**

Spółka nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku.

Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka 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 24 lipca 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem standardu jest uporządkowanie klasyfikacji aktywów finansowych oraz wprowadzenie jednolitych zasad podejścia do oceny utraty wartości dotyczących wszystkich instrumentów finansowych. Standard wprowadza również nowy model rachunkowości zabezpieczeń w celu ujednoczenia zasad ujmowania w sprawozdaniach finansowych informacji o zarządzaniu ryzykiem.

Spółka stosuje zmienione standardy w zakresie dokonanych zmian od 1 stycznia 2018 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu. Spółka rozpoczęła analizę skutków wdrożenia nowego standardu.

- *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.

Spółka zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2016 roku.

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

- *MSSF 15 Przychody z umów z klientami*

Nowy ujednoczony standard został opublikowany w dniu 28 maja 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie. Standard ustanawia jednolite ramy ujmowania przychodów i zawiera zasady, które zastąpią większość szczegółowych wytycznych w zakresie ujmowania przychodów istniejących obecnie w MSSF, w szczególności, w MSR 18 Przychody, MSR 11 Umowy o usługę budowlaną oraz związanych z nimi interpretacjach.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu. Spółka rozpoczęła analizę skutków wdrożenia nowego standardu.

- 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.

Spółka stosuje 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 Kapitałowej.

- 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.

Spółka stosuje 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 Kapitałowej.

- 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.

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

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

- Interpretacja KIMSF 21 *Daniny publiczne*

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 ujmować zobowiązania do zapłaty określonych ciężarów publicznoprawnych (danin).

Spółka zastosuje nową interpretację od daty ustalonej w rozporządzeniu Komisji Europejskiej, przyjmującej interpretację do stosowania w Unii Europejskiej, tj. od 1 stycznia 2015 roku.

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

- Zmiany do MSSF 11 *Ujmowanie nabycia udziałów we wspólnych działaniach*

Zmiany w MSSF 11 zostały opublikowane w dniu 6 maja 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Celem zmian jest przedstawienie szczegółowych wytycznych wyjaśniających sposób ujęcia transakcji nabycia udziałów we wspólnych działaniach, które stanowią przedsięwzięcie. Zmiany wymagają, aby stosować zasady identyczne do tych, które stosowane są w przypadku połączeń jednostek.

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

- Zmiany do MSR 16 i MSR 38 *Wyjaśnienia w zakresie akceptowanych metod ujmowania umorzenia i amortyzacji*

Zmiany w MSSF 16 *Rzeczowe aktywa trwałe* i MSR 38 *Wartości niematerialne* zostały opublikowane w dniu 12 maja 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiana stanowi dodatkowe wyjaśnienia w stosunku do dozwolonych do stosowania metod amortyzacji. Celem zmian jest wskazanie, że metoda naliczania umorzenia rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych oparta na przychodach nie jest właściwa, jednak w przypadku wartości niematerialnych metoda ta może być zastosowana w określonych okolicznościach.

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

- Zmiany do MSR 16 i MSR 41 *Rolnictwo: Rośliny Produkcyjne*

Zmiany w MSSF 16 i 41 zostały opublikowane w dniu 30 czerwca 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiana ta wskazuje, że rośliny produkcyjne powinny być ujmowane w taki sam sposób jak rzeczowe aktywa trwałe w zakresie MSR 16. W związku z powyższym rośliny produkcyjne należy rozpatrywać poprzez pryzmat MSR 16, zamiast MSR 41. Produkty rolne wytwarzane przez rośliny produkcyjne nadal podlegają pod zakres MSR 41.

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

- Zmiany do MSR 27: *Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych*

Zmiany w MSR 27 zostały opublikowane w dniu 12 sierpnia 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiany przywracają w MSSF opcję ujmowania w jednostkowych sprawozdaniach finansowych inwestycji w jednostki zależne, wspólne przedsięwzięcia i jednostki stowarzyszone za pomocą metody praw własności. W przypadku wyboru tej metody należy ją stosować dla każdej inwestycji w ramach danej kategorii.

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

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: *Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem*

Zmiany w MSSF 10 i MSR 28 zostały opublikowane w dniu 11 września 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiany doprecyzowują rachunkowość transakcji, w których jednostka dominująca traci kontrolę nad jednostką zależną, która nie stanowi „biznesu” zgodnie z definicją określoną w MSSF 3 „Połączenia jednostek”, w drodze sprzedaży wszystkich lub części udziałów w tej jednostce zależnej do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia ujmowanego metodą praw własności.

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

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2012-2014*)

W dniu 25 września 2014 roku zostały opublikowane kolejne zmiany do czterech standardów wynikające z projektu proponowanych zmian do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej opublikowanego w grudniu 2013 roku. Mają one zastosowanie przeważnie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później.

Spółka zastosuje zmienione standardy w zakresie dokonanych zmian od 1 stycznia 2016 roku, chyba że przewidziano inny okres ich wejścia w życie.

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

- Zmiany do MSR 1: Inicjatywa w sprawie ujawnień

W dniu 18 grudnia 2014 roku w ramach dużej inicjatywy mającej na celu poprawę prezentacji i ujawnień w raportach finansowych opublikowano zmiany do MSR 1. Zmiany te mają służyć dalszemu zachęcaniu jednostek do stosowania profesjonalnego osądu w określaniu jakie informacje ujawnić w ich sprawozdaniach finansowych. Przykładowo, zmiany doprecyzowują, że istotność dotyczy całości sprawozdań finansowych oraz, że zawarcie nieistotnych informacji może zredukować użyteczność ujawnień stricte finansowych. Ponadto, zmiany doprecyzowują, że jednostki powinny stosować profesjonalny osąd przy określaniu w jakim miejscu i w jakiej kolejności prezentować informacje przy ujawnianiu informacji finansowych.

Opublikowanym zmianom towarzyszy też projekt zmian do MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych, który zwiększa wymogi ujawnień odnośnie przepływów z działalności finansowej oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów jednostki.

Zmiany mogą być zastosowane niezwłocznie, a obowiązkowo dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Spółka rozpoczęła analizę skutków wdrożenia zmian. Spółka zastosuje zmiany najpóźniej od 1 stycznia 2016 roku, a ich skutkiem może być zmiana zakresu i/lub formy ujawnień prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28: Jednostki inwestycyjne: zastosowanie wyjątku z konsolidacji

Zmiany w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 zostały opublikowane w dniu 18 grudnia 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Ich celem jest doprecyzowanie wymogów w zakresie rachunkowości jednostek inwestycyjnych.

Spółka ocenia, że zastosowanie zmienionych standardów nie będzie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej.

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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania przez UE:

- MSSF 9 *Instrumenty finansowe* opublikowany w dniu 24 lipca 2014 roku,
- MSSF 14 *Regulatory Deferral Accounts* opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku,
- MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* opublikowany w dniu 28 maja 2014 roku,
- Zmiany do MSSF 11 *Ujmowanie nabycia udziałów we wspólnych działaniach* opublikowane w dniu 6 maja 2014 roku,
- Zmiany do MSR 16 i MSR 38 *Wyjaśnienia w zakresie akceptowanych metod ujmowania umorzenia i amortyzacji* opublikowane w dniu 12 maja 2014 roku,
- Zmiany do MSR 16 i MSR 41 *Rolnictwo: Rośliny Produkcyjne* opublikowane w dniu 30 czerwca 2014 roku,
- Zmiany do MSR 27: *Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych* opublikowane w dniu 12 sierpnia 2014 roku,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: *Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* opublikowane w dniu 11 września 2014 roku,
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2012-2014*) opublikowane w dniu 25 września 2014 roku,
- Zmiany do MSR 1: *Inicjatywa w sprawie ujawnień*,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28: *Jednostki inwestycyjne: zastosowanie wyjątku z konsolidacji*.

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 Grupy Kapitałowej,
- możliwość wiarygodnego ustalenia ceny nabycia lub kosztu wytworzenia danego składnika.

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

- Budynki i budowle: stawki amortyzacyjne od 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 Grupy Kapitałowej wykazywany jest jako składnik aktywów

i zobowiązanie:

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

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

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

Zapasy

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

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

Wyroby gotowe są to składniki zakończonych projektów (osiedla domów, osiedla wielorodzinne) takie jak: mieszkania, lokale użytkowe, piwnice, garaże, miejsca garażowe, miejsca parkingowe. Pozycja zawiera inne wyroby gotowe wykorzystywane w procesie produkcyjnym Grupy Kapitałowej. 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 Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej.

Kaucje gwarancyjne, które stanowią zabezpieczenie roszczeń Grupy Kapitałowej 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 urlopów poszczególnych pracowników, na dany dzień, oraz ich dzienne wynagrodzenie brutto, powiększone o składki ZUS Pracodawcy,
- rezerwa na odprawy emerytalne,
- rezerwa na odroczony podatek dochodowy.

Kontrakty długoterminowe dotyczące usług deweloperskich

Podstawową działalnością Grupy Emitenta jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Cechą charakterystyczną kontraktów deweloperskich jest budowa mieszkań, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje 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 wysięgowania 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 odroczonego 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 Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej do wydania aktywów finansowych albo do wymiany instrumentu finansowego z inną jednostką na niekorzystnych warunkach.

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

Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

Przychody

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

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

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

Pozostałe przychody, koszty, zyski i straty

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

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

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

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	31-12-2014	31-12-2013
AKTYWA TRWAŁE		904 778 822,33	885 361 987,57
Wartości niematerialne	1	13 813 299,05	14 885 329,57
Rzeczowe aktywa trwałe	3	388 885 904,88	412 419 885,53
Nieruchomości inwestycyjne	4	434 616 169,65	427 787 324,54
Inne aktywa finansowe	5	36 753 504,22	717 621,46
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	30 261 357,39	28 088 329,53
Należności handlowe oraz pozostałe należności	6	448 587,14	1 463 496,93
AKTYWA OBROTOWE		545 466 771,69	522 145 025,35
Zapasy	7	31 075 008,40	32 041 469,79
Kontrakty budowlane	7	391 963 458,94	363 364 089,35
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	68 831 829,96	63 410 122,10
Inne aktywa finansowe	9	1 892 075,40	35 980 677,19
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	41 320 236,05	15 818 508,58
Rozliczenia międzyokresowe	11	10 384 162,94	11 530 158,33
Aktywa razem		1 450 245 594,02	1 407 507 012,92
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		627 158 202,23	513 374 216,23
Kapitał podstawowy	12	17 771 888,60	10 814 656,00
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 490 208,19	7 490 208,19
Pozostałe kapitały	13	609 004 048,81	496 930 783,02
Niepodzielony wynik finansowy		-15 448 962,94	-13 305 438,50
Zysk/ strata netto		8 341 019,57	11 444 007,52
ZOBOWIĄZANIA		823 087 391,79	894 132 796,69
Zobowiązania długoterminowe		522 899 863,10	589 186 336,69
Kredyty i pożyczki	14	194 036 892,71	189 181 456,93
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	28 098 685,78	22 792 392,42
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych	16	208 947,48	161 777,01
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	17	55 373 146,15	55 248 994,91
Inne zobowiązania	18	245 182 190,98	321 801 715,42
Zobowiązania krótkoterminowe		300 187 528,68	304 946 460,00
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	19	59 964 347,48	85 997 568,21
Kontrakty budowlane	7	118 584 362,41	25 115 826,84
Kredyty i pożyczki	14	82 182 960,94	143 269 544,92
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	17	14 992 921,45	16 818 245,53
Inne zobowiązania	19	24 462 936,40	33 745 274,50
Pasywa razem		1 450 245 594,02	1 407 507 012,92

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2014 do 31-12-2014	za okres 01-01-2013 do 31-12-2013
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	24	212 835 707,19	327 532 948,73
Przychody netto ze sprzedaży produktów		211 489 747,05	325 291 981,96
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		1 345 960,14	2 240 966,77
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	25	171 273 755,67	258 522 682,09
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		169 896 856,18	254 213 144,18
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1 376 899,49	4 309 537,91
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		41 561 951,52	69 010 266,64
Koszty sprzedaży	25	18 991 609,98	20 171 083,64
Koszty ogólnego zarządu	25	14 728 313,74	20 666 909,76
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		28 392 993,33	14 457 466,24
Zysk (strata) ze sprzedaży		36 235 021,13	42 629 739,48
Pozostałe przychody operacyjne	26	5 971 445,95	18 130 488,63
Pozostałe koszty operacyjne	27	6 960 087,35	12 291 778,08
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		35 246 379,73	48 468 450,03
Przychody finansowe	28	4 516 772,40	2 728 265,79
Koszty finansowe	29	27 970 289,05	38 360 372,98
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		11 792 863,08	12 836 342,84
Zysk (strata) brutto		11 792 863,08	12 836 342,84
Podatek dochodowy	22	3 451 843,51	1 392 335,32
Zysk (strata) netto		8 341 019,57	11 444 007,52

Inne całkowite dochody:		-3 258 471,73	-1 325 846,90
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		-3 252 421,68	754 408,15
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
Inne całkowite dochody		-6 050,05	-2 080 255,05
Całkowity dochód		5 082 547,84	10 118 160,62

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		za okres 01-01-2014 do 31-12-2014	za okres 01-01-2013 do 31-12-2013
Zyski			
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych		8 341 019,57	11 444 007,52
Liczba akcji			
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*		62 841 299,17	54 073 280,00
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję		62 841 299,17	54 073 280,00
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)		0,13	0,21
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)		0,13	0,21

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	01-01-2014 do 31-12-2014	01-01-2013 do 31-12-2013
Zysk (strata) netto	8 341 019,57	11 444 007,52
Korekta o pozycję	12 524 231,90	43 138 215,62
Amortyzacja	7 818 645,05	12 171 901,78
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	0,00	-478 435,79
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	1 023 723,95	1 735 845,43
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej - udziały	0,00	
Odsetki i dywidendy	33 810 954,17	38 924 008,45
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	2 625 258,52	2 251 480,23
Inne korekty	-32 754 349,80	-11 466 584,48
- odpis nieruchomości inwestycyjne	-28 392 993,33	-14 457 466,27
- pozostałe korekty	-4 361 356,47	2 990 881,79
Zmiana stanu kapitału obrotowego	67 052 622,93	68 460 140,06
Zmiana stanu zapasów	966 461,39	-495 142,95
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	108 329 010,69	82 935 678,29
Zmiana stanu należności	-13 951 798,07	11 785 160,90
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-28 291 051,08	-25 765 556,18
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	87 917 874,40	123 042 363,20
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	1 323 825,35	16 084 901,91
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-23 214 284,94	-17 549 192,00
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	0,00
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	-1 002 500,00	-667 000,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	1 000 000,00	1 244 796,50
Pożyczki udzielone	-376 397,20	-107 409,50
Splata pożyczek	0,00	0,00
Inne nabycia aktywów finansowych	0,00	-5 000,00
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Dywidendy otrzymane	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	43 062,25	0,00
Zbycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych:	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-22 226 294,54	-998 903,09
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	28 915 480,76	0,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	0,00	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	110 708 404,39	66 084 730,47
Splaty kredytów i pożyczek	-127 238 743,12	-121 124 752,91
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-10 570 000,00	-24 300 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-4 215 624,01	-4 528 810,09
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-36 876 332,77	-40 465 197,51
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	0,00	1 380 000,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	-913 037,64	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-40 189 852,39	-122 954 030,04
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	25 501 727,47	-910 569,93
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	15 818 508,58	16 729 078,51
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	41 320 236,05	15 818 508,58



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2013	10 814 656,00	0,00	7 490 208,19	488 506 357,82	7 947 307,60	477 117,60	-13 305 438,50	11 444 007,52	513 374 216,23
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
Stan na 1 stycznia 2014	10 814 656,00	0,00	7 490 208,19	488 506 357,82	7 947 307,60	477 117,60	-13 305 438,50	11 444 007,52	513 374 216,23
Emisja akcji	6 957 232,60	0,00	0,00	101 744 205,56	0,00	0,00	0,00	0,00	108 701 438,16
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	-3 252 149,61	-272,07	0,00	-3 252 421,68
Zysk/ strata z przejęcia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 161,95	0,00	2 161,95
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-8 212,00	0,00	-8 212,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	590 250 563,38	7 947 307,60	-2 775 032,01	-13 311 760,62	11 444 007,52	618 817 182,66
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8 341 019,57	8 341 019,57
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	590 250 563,38	7 947 307,60	-2 775 032,01	-13 311 760,62	19 785 027,09	627 158 202,23
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	13 581 209,84	0,00	0,00	-2 137 202,32	-11 444 007,52	0,00
Stan na 31 grudnia 2014	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	603 831 773,22	7 947 307,60	-2 775 032,01	-15 448 962,94	8 341 019,57	627 158 202,23



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2012	10 814 656,00	0,00	7 490 208,19	500 115 552,27	7 947 307,60	-277 290,55	-32 387 426,13	9 553 048,22	503 256 055,60
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
Stan na 1 stycznia 2013	10 814 656,00	0,00	7 490 208,19	500 115 552,27	7 947 307,60	-277 290,55	-32 387 426,13	9 553 048,22	503 256 055,60
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	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 Grupy Kapitałowej 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
Stan na 31 grudnia 2013	10 814 656,00	0,00	7 490 208,19	488 506 357,81	7 947 307,60	477 117,60	-13 305 438,50	11 444 007,52	513 374 216,23

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 2014 zostały ujęte wszystkie zdarzenia, które wystąpiły do dnia sporządzenia Sprawozdania czyli do dnia 25 lutego 2015 i miały wpływ na Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014r.

ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W 2014 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 skonsolidowanego 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	31-12-2014	31-12-2013
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	1 423 650,83	2 495 681,35
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	13 813 299,05	14 885 329,57

Na dzień 31 grudnia 2014 roku nie zachodzi utrata wartości firmy. Wartość ta związana jest z nieruchomością inwestycyjną, z której oczekiwany jest przyszły przepływ pieniędzy.

Nazwa grupy składników majątku		Wartość firmy	Inne wartości niematerialne	Inne wartości niematerialne razem
wartość	Stan na początek roku obrotowego	12 389 648,22	15 800 013,58	28 189 661,80
	Połączenia	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	12 389 648,22	15 800 013,58	28 189 661,80
	Połączenie	0,00	0,00	0,00
	Przychody	0,00	47 556,43	47 556,43
	Przyjęcie aportem	0,00	0,00	0,00
	Rozchody	0,00	0,00	0,00
	Stan na koniec roku obrotowego	12 389 648,22	15 847 570,01	28 237 218,23
umorzenie	Stan na początek roku obrotowego	12 389 648,22	13 304 332,23	25 693 980,45
	Połączenia	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	12 389 648,22	13 304 332,23	25 693 980,45
	Połączenie	0,00	0,00	0,00
	Amortyzacja za rok	0,00	1 119 586,95	1 119 586,95
	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	14 423 919,18	26 813 567,40	
Stan na początek roku obrotowego (netto)		12 389 648,22	2 495 681,35	14 885 329,57
Stan na koniec roku obrotowego (netto)		12 389 648,22	1 423 650,83	13 813 299,05

Nota 2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Nie występuje.

Nota 3. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31-12-2014	31-12-2013
a) środki trwałe, w tym:	371 363 273,68	394 823 772,35
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	37 957 900,43	38 713 219,24
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	306 203 524,79	325 218 776,45
- urządzenia techniczne i maszyny	17 082 076,73	18 904 467,95
- środki transportu	534 251,75	997 837,47
- inne środki trwałe	9 585 519,98	10 989 471,24
b) środki trwałe w budowie	17 522 631,20	17 596 113,18
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	388 885 904,88	412 419 885,53

Spółka nie aktywowała w 2014 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 Grupy Kapitałowej w zakresie amortyzacji biurowca i oczyszczalni ścieków w Ożarowie.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 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	40 495 367,21	374 827 222,07	43 663 776,95	5 714 775,72	20 826 567,81	17 596 113,18	503 123 822,94
	Połączenie-aktualizacje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	40 495 367,21	374 827 222,07	43 663 776,95	5 714 775,72	20 826 567,81	17 596 113,18	503 123 822,94
	Przychody	199 822,00	72 000,00	328 574,36	95 081,67	175 972,39	126 518,02	997 968,44
	Przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Rozchody	859 751,73	19 512 395,89	138 229,67	1 137 808,96	459 965,27	200 000,00	22 308 151,52
	Stan na koniec roku obrotowego	39 835 437,48	355 386 826,18	43 854 121,64	4 672 048,43	20 542 574,93	17 522 631,20	481 813 639,86
umorzenie	Stan na początek roku 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
	Połączenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	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
	Amortyzacja za rok	95 389,08	5 146 213,39	2 152 197,09	517 464,67	1 596 691,61	0,00	9 507 955,84
	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	5 571 357,62	139 461,18	1 096 606,24	476 733,23	0,00	7 284 158,27
Stan na koniec okresu obrotowego	1 877 537,05	49 183 301,39	26 772 044,91	4 137 796,68	10 957 054,95	0,00	92 927 734,98	
Opisy aktualizujące	Zmiana odpisów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Stan na koniec roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na początek roku obrotowego (netto)		38 713 219,24	325 218 776,45	18 904 467,95	997 837,47	10 989 471,24	17 596 113,18	412 419 885,53
Stan na koniec roku obrotowego (netto)		37 957 900,43	306 203 524,79	17 082 076,73	534 251,75	9 585 519,98	17 522 631,20	388 885 904,88

Nota 4. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	31-12-2014	31-12-2013
a) nieruchomości inwestycyjne	434 616 169,65	427 787 324,54
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	434 616 169,65	427 787 324,54

W roku 2013 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 Grupy Kapitałowej w oczekiwaniu na wzrost jej wartości.

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	Według wartości godziwej	Według kosztu historycznego	Razem wartość nieruchomości inwestycyjnych
a) stan na początek okresu	405 030 613,16	22 756 711,38	427 787 324,54
poniesione nakłady	305 292 921,53	21 408 694,54	326 701 616,07
koszty finansowe	26 851 541,59	1 348 016,84	28 199 558,43
wartość aktualizacji	72 886 150,04	0,00	72 886 150,04
b) zwiększenia (z tytułu)	45 937 198,78	8 364 063,36	54 301 262,14
poniesione nakłady	5 560 660,65	8 364 063,36	13 924 724,01
koszty finansowe	8 512 995,57	0,00	8 512 995,57
wartość aktualizacji	31 863 542,56	0,00	31 863 542,56
reklasyfikacja z kontraktów budowlanych	0,00	0,00	0,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	47 218 337,64	254 079,39	47 472 417,03
poniesione nakłady-sprzedaży, korekty	38 660 806,85	254 079,39	38 914 886,24
koszty finansowe	4 987 205,86	0,00	4 987 205,86
wartość aktualizacji	3 470 549,23	0,00	3 470 549,23
reklasyfikacja do kontraktów budowlanych	99 775,70		99 775,70
d) stan na koniec okresu	403 749 474,30	30 866 695,35	434 616 169,65
nakłady	272 092 999,63	29 518 678,51	301 611 678,14
koszty finansowe	30 377 331,30	1 348 016,84	31 725 348,14
wartość aktualizacji	101 279 143,37	0,00	101 279 143,37

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. Uwzględnia 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:

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

Nota 5. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2014	31-12-2013
a) udziały lub akcje	221 854,98	228 999,60
b) udzielone pożyczki	36 531 649,24	488 621,86
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	36 753 504,22	717 621,46

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2014	31-12-2013
a) w jednostkach zależnych	36 543 954,22	503 426,84
- udziały lub akcje	12 304,98	14 804,98
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	36 531 649,24	488 621,86
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	209 550,00	214 194,62
- udziały lub akcje	209 550,00	214 194,62
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	36 753 504,22	717 621,46



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	50 000,00	100,00%
13	Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	11.06.2013	8 385 000,00	0	8 385 000,00	100,00%
14	Dana Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.11.2013	7 984 950,00	0,00	7 984 950,00	100,00%
15	Bałtycka Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.01.2014	5 000,00	0,00	5 000,00	100,00%
16	Berensona Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	28.01.2014	5 000,00	0,00	5 000,00	100,00%
17	Bliska Wola 1 Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.01.2014	28 535 700,00	0,00	28 535 700,00	100,00%
18	Bliska Wola 2 Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	29.01.2014	13 820 000,00	0,00	13 820 000,00	100,00%



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 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	Odpisy do wysokości wartości księgowej aportu	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
19	Bliska Wola 3 Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.01.2014	5 000,00	0,00	5 000,00	100,00%
20	Bliska Wola 4 Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	24.01.2014	5 000,00	0,00	5 000,00	100,00%
21	Bliska Wola 5 Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	29.01.2014	5 000,00	0,00	5 000,00	100,00%
22	Zdziarska Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.01.2014	5 000,00	0,00	5 000,00	100,00%
23	Łódź Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.01.2014	3 800 000,00	0,00	3 800 000,00	100,00%
24	Porta Transport	Szczecin	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	24.04.2014	19 309 914,41	0,00	19 309 914,41	100,00%
25	Lewandów Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	24.07.2014	5 000,00	0,00	5 000,00	100,00%
26	Sochaczewska Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	25.07.2014	5 000,00	0,00	5 000,00	100,00%
27	Osada Wiślana Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	16.07.2014	5 000,00	0,00	5 000,00	100,00%
28	Parkowa Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	16.07.2014	5 000,00	0,00	5 000,00	100,00%
29	MT Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	28.07.2014	5 000,00	0,00	5 000,00	100,00%
30	JW. Ergo Energy Sp. z o.o.	Ząbki	wynajem urządzeń	jednostka powiązana	nie konsolidowana	26.11.2014	2 500,00	0,00	2 500,00	50,00%

Powiązania pośrednie										
30	TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	Ząbki	budownictwo społeczne	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	30.09.2006	1 000,00	0,00	1 000,00	2,00%
31	Business Financial Construction Sp. z o.o.	Warszawa	działalność usługowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.06.2003	500,00	0,00	500,00	0,01%
32	Karczma Regionalna Sp. z o.o.	Krynica Górská	usługi hotelarskie	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.12.2004	208 550,00	0,00	208 550,00	8,06%
33	J.W. Construction Sp. z o.o.	Ząbki	prefabrykacja elementów dla budownictwa	jednostka zależna	metoda pełna	19.02.2008	50,00	0,00	50,00	0,01%

Nota 6. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31-12-2014	31-12-2013
a) należności z tytułu kaucji	448 587,14	1 463 496,93
b) należności z tytułu depozytów (leasingi)	0,00	0,00
b) pozostałe należności	0,00	0,00
Wartość należności, razem	448 587,14	1 463 496,93

Nota 7. Zapasy i kontrakty budowlane

ZAPASY	31-12-2014	31-12-2013
a) materiały	2 948 465,09	3 099 513,54
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	96 992,59
c) produkty gotowe	539 363,00	561 794,42
d) towary	27 580 050,72	28 283 119,65
e) zaliczki na dostawy	7 129,59	49,59
Wartość zapasów, razem	31 075 008,40	32 041 469,79

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-12-2014	31-12-2013
KONTRAKTY BUDOWLANE (aktywa obrotowe)		
a) półprodukty i produkty w toku	305 213 073,85	197 500 841,18
b) produkty gotowe	83 580 514,31	162 972 438,90
c) zaliczki na dostawy	3 051 252,71	2 832 422,72
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	118 618,07	58 386,55
Wartość kontraktów budowlanych razem	391 963 458,94	363 364 089,35
KONTRAKTY BUDOWLANE (zobowiązania krótkoterminowe)		
a) rozliczenia międzyokresowe	118 584 362,41	25 115 826,84
Wartość kontraktów budowlanych razem	118 584 362,41	25 115 826,84

Spółki Grupy Kapitałowej w związku z prowadzoną działalnością zaciągają kredyty, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółki Grupy ustanowiły zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych o wartości 385,4 mln. prezentowanych w środkach trwałych o wartości 338,8 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 2014 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 264,6 mln (z wyłączeniem kredytów TBS Marki Sp. z o.o. zobowiązania wynoszą 164,0 mln).

Spółki Grupy Kapitałowej w związku z prowadzoną działalnością emitują obligacje, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2014 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 2014 roku zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wynoszą 247,0 mln.

Rozliczenia międzyokresowe	31-12-2014	31-12-2013
- zaliczki na lokale	110 987 387,83	25 114 896,84
- rezerwa na roboty	7 138 887,90	0,00
- inne	458 086,68	930,00
Wartość rozliczeń międzyokresowych razem	118 584 362,41	25 115 826,84

Nota 8. Należności krótkoterminowe

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2014	31-12-2013
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	409,80	0,00
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	29 425 255,88	31 616 290,67
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	16 712 015,70	10 041 835,43
d) inne	22 694 148,59	21 751 996,01
Wartość należności, razem	68 831 829,96	63 410 122,10

Nota 9. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2014	31-12-2013
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	1 561 129,15	35 668 280,76
c) inne inwestycje	330 946,25	312 396,43
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	1 892 075,40	35 980 677,19

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2014	31-12-2013
a) w jednostkach zależnych	610 673,15	35 104 952,53
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	610 673,15	35 104 952,53
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	1 281 402,25	875 724,66
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	330 946,25	312 396,43
- udzielone pożyczki	950 456,00	563 328,23
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	1 892 075,40	35 980 677,19

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31-12-2014	31-12-2013
a) środki pieniężne w kasie i banku	41 069 226,67	12 908 360,76
b) inne środki pieniężne	242 802,02	2 907 702,37
c) inne aktywa pieniężne	8 207,36	2 445,45
Wartość środków pieniężnych, razem	41 320 236,05	15 818 508,58

	31-12-2014	31-12-2013
środki pieniężne na rachunkach powierniczych	27 985 800,26	2 525 706,61
J.W. Construction Holding SA	0,00	157 450,00
Seahouse Sp. z o.o.	2 470 127,57	747 347,66
J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA	12 532 334,90	1 620 908,95
Bliska Wola 1 Sp. z o.o.	1 915 596,84	0,00
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	4 189 728,40	0,00
Bliska Wola 2 Sp. z o.o.	6 439 974,46	0,00
Łódź Invest Sp. z o.o.	438 038,09	0,00

Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31-12-2014	31-12-2013
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 384 162,94	11 530 158,33
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	10 384 162,94	11 530 158,33

Nota 12. Kapitał podstawowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) na dzień 31 grudnia 2014 roku								
Seria/ emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowa nia	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	
C	na okaziciela			34 786 163	6 957 232,60		30.09.2014	
Liczba akcji razem				88 859 443				
Kapitał zakładowy razem					17 771 888,60	gotówka		
Wartość nominalna jednej akcji = 0,20 zł								

* 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 2014 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	23.917.739	26,92 %	23.917.739	26,92 %
EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu	32.494.525	36,57 %	32.494.525	36,57 %
Inni*	32.447.179	36,52 %	32.447.179	36,52 %

* w tym

Pioneer Pekao TFI S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji ^{xx}
------------------------	---------------------------------------

^x w dniu 3 października 2014 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o przekroczeniu progów 5 % w kapitale zakładowym Spółki przez podmioty których rachunkami zarządza Pioneer Pekao Investment Management S.A., na ten dzień było to 4.709.089 akcji co stanowiło 5,30 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 4.709.089 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki co stanowiło 5,30 % 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	23.917.739	26,92 %	23.917.739	26,92 %
EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu	32.494.525	36,57 %	32.494.525	36,57 %
Inni*	32.447.179	36,52 %	32.447.179	36,52 %

* w tym

Pioneer Pekao TFI S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji ^{xx}
------------------------	---------------------------------------

^x w dniu 3 października 2014 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o przekroczeniu progów 5 % w kapitale zakładowym Spółki przez podmioty których rachunkami zarządza Pioneer Pekao Investment Management S.A., na ten dzień było to 4.709.089 akcji co stanowiło 5,30 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 4.709.089 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki co stanowiło 5,30 % 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	31-12-2014	31-12-2013
a) kapitał zapasowy	603 831 773,22	488 506 357,82
b) pozostałe kapitały rezerwowe	7 947 307,60	7 947 307,60
c) różnice z przeliczenia	-2 775 032,01	477 117,60
Wartość pozostałych kapitałów, razem	609 004 048,81	496 930 783,02

Nota 14. Kredyty i pożyczki

W 2014 roku oraz od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego żadna z dotychczas zawartych umów kredytowych nie została wypowiedziana przez bank.

KREDYTY I POŻYCZKI	31-12-2014	31-12-2013
a) kredyty	264 630 962,61	328 425 301,37
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>185 851 765,40</i>	<i>188 124 740,28</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>78 779 197,21</i>	<i>140 300 561,09</i>
b) pożyczki	11 588 891,04	4 025 700,48
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>8 185 127,31</i>	<i>1 056 716,65</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>3 403 763,73</i>	<i>2 968 983,83</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	276 219 853,65	332 451 001,85
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	194 036 892,71	189 181 456,93
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	82 182 960,94	143 269 544,92

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2014	31-12-2013
Do 1 roku	78 779 197,21	140 300 561,09
Powyżej 1 roku do 2 lat	54 665 267,03	52 612 919,95
Powyżej 2 lat do 5 lat	49 555 405,14	42 170 343,57
Powyżej 5 lat	81 631 093,23	93 341 476,76
Razem kredyty, w tym:	264 630 962,61	328 425 301,37
- długoterminowe	185 851 765,40	188 124 740,28
- krótkoterminowe	78 779 197,21	140 300 561,09

W tym kredyty 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.

KREDYTY I POŻYCZKI	31-12-2014	31-12-2013
a) kredyty	100 585 434,78	102 746 434,07
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>95 775 205,14</i>	<i>97 990 452,89</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>4 810 229,64</i>	<i>4 755 981,18</i>
b) pożyczki	0,00	0,00
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	100 585 434,78	102 746 434,07
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	95 775 205,14	97 990 452,89
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	4 810 229,64	4 755 981,18

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2014	31-12-2013
Do 1 roku	4 810 229,64	4 755 981,18
Powyżej 1 roku do 2 lat	4 701 732,72	4 755 981,18
Powyżej 2 lat do 5 lat	14 267 943,54	14 267 943,57
Powyżej 5 lat	76 805 528,88	78 966 528,14
Razem kredyty, w tym:	100 585 434,78	102 746 434,07
- długoterminowe	95 775 205,14	97 990 452,89
- krótkoterminowe	4 810 229,64	4 755 981,18

Nota 15. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROZONY	31-12-2014		
	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Wartość netto
Rzeczowe aktywa trwałe	5 978 409,45	6 399 805,20	-421 395,74
Nieruchomości inwestycyjne	78 828,86	13 312 510,52	-13 233 681,66
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	0,00	0,00	0,00
Pozostałe aktywa finansowe	0,00	3 910 553,68	-3 910 553,68
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Zapasy i kontrakty budowlane	986 639,30	-1 329 846,19	2 316 485,50
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 424 275,93	4 400 277,01	-976 001,08
Należności z tytułu podatku dochodowego	3 301 558,34	0,00	3 301 558,34
Rozliczenia międzyokresowe	34 313,20	911 412,94	-877 099,74
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,00	0,00	0,00
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
Rezerwy	328 289,33	0,00	328 289,33
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 103 905,05	0,00	2 103 905,05
Pozostałe zobowiązania finansowe	3 554 111,97	0,00	3 554 111,97
Pozostałe	10 471 025,96	493 972,63	9 977 053,33
Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	30 261 357,39	28 098 685,78	2 162 671,62

Nota 16. Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ EMERYTALNYCH	31-12-2014	31-12-2013
Stan na początek okresu	161 777,01	455 276,52
Zwiększenia	47 170,47	0,00
Zmniejszenia	0,00	293 499,51
Stan na koniec okresu	208 947,48	161 777,01

Nota 17. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31-12-2014	31-12-2013
a) część krótkoterminowa, w tym:	14 992 921,45	16 818 245,53
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	12 607 578,98	13 676 660,90
- odsetki naliczone	1 538 100,81	2 223 423,34
- depozyty czynszowe	477 649,38	477 649,38
- inne	10 591 828,79	10 975 588,18
- pozostałe rezerwy, w tym:	2 385 342,47	3 141 584,63
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 509 355,90	2 022 273,21
- rezerwa pozostałe	875 986,57	1 119 311,42
a) część długoterminowa, w tym:	55 373 146,15	55 248 994,91
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	55 373 146,15	55 248 994,91
- partycypacje w kosztach budowy-TBS Marki	49 269 374,73	49 094 677,69
- przychody przyszłych okresów-umorzenie kredytów-TBS Marki	6 103 771,42	6 154 317,22
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	70 366 067,60	72 067 240,44

Nota 18. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31-12-2014	31-12-2013
a) zobowiązania z tytułu leasingów	67 112,46	117 280,26
b) zobowiązania z tytułu kaucji	3 265 478,95	5 584 401,99
c) inne zobowiązania długoterminowe	4 782 023,08	17 738 930,39
d) zobowiązania wekslowe	6 007 576,49	6 461 102,78
e) obligacje	231 060 000,00	291 900 000,00
Wartość innych zobowiązań, razem	245 182 190,98	321 801 715,42

Nota 19. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2014	31-12-2013
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	46 789 783,14	48 934 213,75
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	0,00	0,00
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	4 378 729,66	6 699 846,39
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 860 883,14	1 753 059,13
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) inne	6 934 951,54	28 610 448,94
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	59 964 347,48	85 997 568,21

INNE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2014	31-12-2013
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 958 342,56	7 949 363,10
b) zobowiązania wekslowe	0,00	121 804,98
c) zobowiązania z tytułu leasingów	8 504 593,84	25 674 106,42
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	24 462 936,40	33 745 274,50

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 Grupy Kapitałowej 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 nieznaczące 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 2014, 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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto w tys. zł
PLN	1%	-4 454
PLN	-1%	4 454

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 Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej 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 01-01-2014 do 31-12-2014	za okres 01-01-2013 do 31-12-2013
Zyski		
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych	8 341 019,57	11 444 007,52
Liczba akcji		
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*	62 841 299,17	54 073 280,00
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję	62 841 299,17	54 073 280,00
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)	0,13	0,21
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)	0,13	0,21

*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 podwyższenia kapitału podstawowego). W analizowanym okresie wyemitowano akcje serii C, co miało wpływ na średniowązoną liczbę akcji.

Nota 22. Podatek dochodowy

W 2014 roku Grupy Kapitałowej z Grupy Kapitałowej zapłaciły łącznie 318.578,00 podatku dochodowego od osób prawnych.

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01-2014 do 31-12-2014	od 01-01-2013 do 31-12-2013
a) podatek dochodowy bieżący	318 578,00	111 719,00
b) podatek dochodowy odroczoney	3 133 265,51	1 280 616,32
Podatek dochodowy razem	3 451 843,51	1 392 335,32

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	od 01-01-2014 do 31-12-2014	od 01-01-2013 do 31-12-2013
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	11 792 863,08	12 836 342,84
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0,00	0,00
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	11 792 863,08	12 836 342,84
Dochód zwolniony TBS	392 201,06	857 981,74
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	11 400 662,02	11 978 361,10
Podatek według ustawowej stawki podatkowej 19%	2 166 125,78	2 275 888,61
Niezrealizowana strata podatkowa JWC	666 787,88	609 652,03
Podatki odroczone nie utworzone w latach ubiegłych	687 363,46	-1 304 065,55
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów- różnice trwale	229 150,17	913 360,61
Korzyść podatkowa J.W. Marka	-187 068,50	-1 652 753,51
Nie utworzone aktywa z tytułu strat	0,00	910 495,97
Korekta konsolidacyjna dotycząca sprzedaży udziałów i odsetek	915 672,93	-360 242,84
Pozostałe	6 499,06	0,00
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-1 032 687,27	0,00
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	3 451 843,51	1 392 335,32
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat	3 451 843,51	1 392 335,32
<i>w tym</i>		
bieżący	318 578,00	111 719,00
odroczone	3 133 265,51	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 2014 roku segment ten tworzyły następujące podmioty: J.W. Construction Holding SA, Lokum Sp. z o.o. , Seahouse Sp. z o.o., J.W. Group Sp. z o.o., J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA, J.W. 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 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

01.01.2014-31.12.2014	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska	Budownictwo społeczne	Budownictwo	Działalność transportowa, pozostałe	Eliminacje	Razem
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	150 285 575,14	33 799 243,95	12 890 287,91	76 981 459,18	3 858 705,96	-64 979 564,95	212 835 707,19
Przychody netto ze sprzedaży produktów	149 174 373,08	33 794 978,74	12 870 539,13	76 766 147,96	3 848 888,29	-64 965 180,15	211 489 747,05
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 111 202,06	4 265,21	19 748,78	215 311,22	9 817,67	-14 384,80	1 345 960,14
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	123 292 868,45	30 646 645,84	7 988 180,64	71 539 869,25	1 505 780,98	-63 699 589,49	171 273 755,67
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	122 165 565,83	30 641 639,92	7 968 146,70	71 310 739,11	1 495 969,31	-63 685 204,69	169 896 856,18
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 127 302,62	5 005,92	20 033,94	229 130,14	9 811,67	-14 384,80	1 376 899,49
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	26 992 706,69	3 152 598,11	4 902 107,27	5 441 589,93	2 352 924,98	-1 279 975,46	41 561 951,52
Koszty sprzedaży	21 980 317,55	2 425 926,69	0,00	89 080,09	-5 503 714,35	0,00	18 991 609,98
Koszty ogólnego zarządu	8 609 683,24	1 118 704,31	1 057 786,54	2 358 693,53	1 859 125,80	-275 679,68	14 728 313,74
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	28 392 993,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28 392 993,33
Zysk (strata) ze sprzedaży	24 795 699,23	-392 032,89	3 844 320,73	2 993 816,31	5 997 513,53	-1 004 295,78	36 235 021,13
Pozostałe przychody operacyjne	4 762 695,43	671 553,93	206 059,82	323 029,53	8 107,24	0,00	5 971 445,95
Pozostałe koszty operacyjne	-662 758,62	2 375 601,77	137 552,12	5 102 223,37	7 468,71	0,00	6 960 087,35
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	30 221 153,28	-2 096 080,73	3 912 828,43	-1 785 377,53	5 998 152,06	-1 004 295,78	35 246 379,73
Przychody finansowe	2 993 641,67	561 026,89	1 222 316,76	1 513 138,22	877 470,07	-2 650 821,21	4 516 772,40
Koszty finansowe	24 046 073,95	3 194 775,82	2 650 297,50	718 320,98	11 642,01	-2 650 821,21	27 970 289,05
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	9 168 721,00	-4 729 829,66	2 484 847,69	-990 560,29	6 863 980,12	-1 004 295,78	11 792 863,08
Zysk (strata) brutto	9 168 721,00	-4 729 829,66	2 484 847,69	-990 560,29	6 863 980,12	-1 004 295,78	11 792 863,08
Zysk (strata) netto	6 379 367,44	-4 729 829,66	2 404 927,69	-1 508 639,57	6 556 294,12	-761 100,44	8 341 019,57



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

01.01.2013-31.12.2013	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska	Budownictwo społeczne	Budownictwo	Działalność transportowa, pozostałe	Eliminacje	Razem
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	261 840 546,95	23 304 132,93	12 930 971,33	65 557 372,56	3 264 091,15	-39 364 166,19	327 532 948,73
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
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	194 652 176,50	27 231 701,08	8 282 553,56	62 558 090,50	1 383 204,28	-35 585 043,83	258 522 682,09
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
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	67 188 370,45	-3 927 568,15	4 648 417,77	2 999 282,06	1 880 886,87	-3 779 122,36	69 010 266,64
Koszty sprzedaży	26 588 710,56	2 178 540,54	0,00	70 379,94	-8 666 547,40	0,00	20 171 083,64
Koszty ogólnego zarządu	12 809 185,91	1 988 328,99	951 455,25	3 023 247,54	2 169 978,35	-275 286,28	20 666 909,76
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	14 457 466,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14 457 466,24
Zysk (strata) ze sprzedaży	42 247 940,21	-8 094 437,68	3 696 962,52	-94 345,42	8 377 455,92	-3 503 836,08	42 629 739,48
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
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	47 097 863,99	-10 117 244,08	3 777 219,25	1 179 779,24	8 963 421,63	-2 432 590,01	48 468 450,03
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
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	27 537 211,66	-13 802 108,21	857 981,74	1 577 695,34	9 608 213,70	-12 942 651,39	12 836 342,84
Zysk (strata) brutto	27 537 211,66	-13 802 108,21	857 981,74	1 577 695,34	9 608 213,70	-12 942 651,39	12 836 342,84
Zysk (strata) netto	25 928 183,24	-13 565 886,21	857 981,74	846 810,06	9 338 777,70	-11 961 859,01	11 444 007,52

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nota 24. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2014 do 31-12-2014	od 01-01-2013 do 31-12-2013
Przychody ze sprzedaży produktów	135 477 820,19	244 295 968,48
Przychody ze sprzedaży usług	76 011 926,86	80 996 013,48
Przychody ze sprzedaży towarów	1 345 960,14	2 240 966,77
Wartość przychodów, razem	212 835 707,19	327 532 948,73

	od 01-01-2014 do 31-12-2014	od 01-01-2013 do 31-12-2013
Przychody ze sprzedaży, z czego:	212 835 707,19	327 532 948,73
-ze sprzedaży produktów-lokale, działki, budynki	130 621 013,25	239 571 795,12
-ze sprzedaży produktów-pozostałe	4 856 806,94	3 774 173,36
-ze sprzedaży usług	76 011 926,86	81 946 013,48
-ze sprzedaży towarów	1 345 960,14	2 240 966,77

	od 01-01-2014 do 31-12-2014	od 01-01-2013 do 31-12-2013
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	211 489 747,05	325 291 981,96
-działalność deweloperska	145 332 154,50	260 614 626,39
-działalność hotelarska	33 794 978,74	23 304 132,93
-budownictwo społeczne	12 870 539,13	12 924 971,33
-usługi transportowe	0,00	0,00
-budownictwo	19 492 074,68	28 448 251,31

	od 01-01-2014 do 31-12-2014	od 01-01-2013 do 31-12-2013
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych	130 621 013,25	239 571 795,12
-Warszawa i okolice	91 908 405,03	215 614 824,18
-Gdynia	6 763 830,86	847 902,23
- Łódź	7 079 206,21	17 544 512,32
- Poznań	24 869 571,15	5 564 556,39

	od 01-01-2014 do 31-12-2014	od 01-01-2013 do 31-12-2013
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych	33 794 978,74	23 304 132,93
-Warszawa i okolice	5 217 030,29	5 000 007,43
- Tarnowo	5 341 423,73	5 028 000,23
- Stryków	3 533 471,33	3 072 040,52
- Cieszyn	245 186,59	787 487,74
- Krynica Górská	19 457 866,80	9 416 597,01

Nota 25. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2014 do 31-12-2014	od 01-01-2013 do 31-12-2013
Koszty ze sprzedaży produktów	112 033 487,34	180 901 634,61
Koszty ze sprzedaży usług	57 863 368,84	73 311 509,57
Koszty ze sprzedaży towarów	1 376 899,49	4 309 537,91
Koszt własny sprzedaży, razem	171 273 755,67	258 522 682,09

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2014 do 31-12-2014	od 01-01-2013 do 31-12-2013
Koszty sprzedaży	18 991 609,98	20 171 083,64
Koszty zarządu	14 728 313,74	20 666 909,76
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	33 719 923,72	40 837 993,40

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2014 do 31-12-2014	od 01-01-2013 do 31-12-2013
Amortyzacja	7 818 645,05	12 171 901,78
Zużycie materiałów i energii	25 938 367,77	18 323 307,06
Usługi obce	107 087 873,59	97 063 754,79
Podatki i opłaty	10 711 394,88	9 170 750,41
Wynagrodzenia	28 661 433,99	28 896 818,87
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 786 764,94	4 888 008,98
Pozostałe koszty rodzajowe	10 283 385,93	13 091 058,41
Koszty wg rodzaju, razem	195 287 866,15	183 605 600,30

Nota 26. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2014 do 31-12-2014	od 01-01-2013 do 31-12-2013
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) inne przychody operacyjne	5 971 445,95	18 130 488,63
Wartość przychodów operacyjnych, razem	5 971 445,95	18 130 488,63

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2014 do 31-12-2014	od 01-01-2013 do 31-12-2013
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) opłaty manipulacyjne	0,00	86 111,05
c) rezerwy	1 041 040,57	719 593,15
d) ujawnienie aktywów	0,00	4 948 044,20
e) inne (w tym kary umowne, odszkodowania)	4 930 405,38	12 376 740,23
Wartość kosztów operacyjnych, razem	5 971 445,95	18 130 488,63

Nota 27. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2014 do 31-12-2014	od 01-01-2013 do 31-12-2013
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	2 008 951,21	1 735 845,43
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	75 620,06
c) inne koszty operacyjne	4 951 136,14	10 480 312,59
Wartość kosztów operacyjnych, razem	6 960 087,35	12 291 778,08

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2014 do 31-12-2014	od 01-01-2013 do 31-12-2013
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	2 008 951,21	1 735 845,43
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	75 620,06
c) rezerwy	8 442,53	1 699 144,91
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	1 469 792,60	843 037,49
e) odstępne	16 141,47	24 598,73
f) inne	3 456 759,54	7 913 531,46
Wartość kosztów operacyjnych, razem	6 960 087,35	12 291 778,08

Nota 28. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2014 do 31-12-2014	od 01-01-2013 do 31-12-2013
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki	1 865 944,99	1 968 434,91
c) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	759 830,88
d) inne	2 650 827,41	0,00
Wartość przychodów finansowych, razem	4 516 772,40	2 728 265,79

Przychody finansowe	od 01-01-2014 do 31-12-2014	od 01-01-2013 do 31-12-2013
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki od klientów	515 431,13	608 854,61
c) odsetki od pożyczek	628 068,31	617 851,67
d) odsetki od lokat	35 226,55	48 183,45
e) odsetki od weksli	61 609,07	54 322,16
f) odsetki pozostałe	625 609,93	639 223,02
g) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
h) różnice kursowe	0,00	759 830,88
i) inne	2 650 827,41	0,00
Razem	4 516 772,40	2 728 265,79

Nota 29. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2014 do 31-12-2014	od 01-01-2013 do 31-12-2013
a) odsetki	27 731 726,17	37 681 881,99
b) strata ze zbycia inwestycji	0,00	29 630,00
c) inne	238 562,88	648 860,99
Wartość kosztów finansowych, razem	27 970 289,05	38 360 372,98

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2014 do 31-12-2014	od 01-01-2013 do 31-12-2013
a) odsetki, prowizje kredyty	13 543 395,99	17 103 461,74
b) odsetki-leasingi	1 748 912,89	2 134 731,16
c) odsetki- pożyczki	606 262,84	116 380,29
d) odsetki- weksle	387 828,72	2 606 692,85
e) odsetki- emisja obligacji	10 034 983,49	12 677 400,20
f) odsetki pozostałe	1 410 342,24	3 043 215,75
g) strata ze zbycia inwestycji	0,00	29 630,00
h) inne	238 562,88	648 860,99
Wartość kosztów finansowych, razem	27 970 289,05	38 360 372,98

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 2014 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 2014 r. przez Spółkę lub jednostkę zależną z podmiotami powiązаныmi, oparte były na warunkach rynkowych.

NAZWA SPÓŁKI	Należności od jednostek powiązanych	
	31-12-2014	31-12-2013
TBS Marki Sp. z o.o.	121 414,69	98 758,16
J.W. Construction Bułgaria	37 134 740,49	35 178 398,37
Yakor House Sp. z o.o.	19 470 996,33	16 105 685,73
J.W. Marka Sp. z o. o.	5 315 690,31	8 632 665,26
J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA	76 100 344,73	120 629 925,09
Lokum Sp. z o.o.	6 900,12	262 973,24
Business Financial Construction Sp. z o.o.	0,00	4 809 914,41
Seahouse Sp. z o.o.	1 262 298,86	622 036,95
J.W. Construction Sp. z o.o.	21 340 462,08	4 545 588,92
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	1 290 259,16	169 922,04
Dana Invest Sp. z o.o.	571 830,46	765,06
Łódź Invest Sp. z o.o.	793 935,64	371,46
Bliska Wola 1 Sp. z o.o.	2 948 573,11	427,55
Bliska Wola 2 Sp. Z o.o.	626 947,28	0,00

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania do jednostek powiązanych	
	31-2-2014	31-12-2013
TBS Marki Sp. z o.o.	30 131 436,07	29 021 553,65
J.W. Marka Sp. z o. o.	6 006 803,49	10 676 028,81
Business Financial Construction Sp. z o.o.	2 858 256,88	3 031 684,35
J.W. Construction Sp. z o.o.	24 679 149,88	47 226 991,28
Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	14 202 453,46	12 728 684,71

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

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	za okres 01-01-2014 do 31-12-2014	za okres 01-01-2013 do 31-12-2013
J.W. Marka Sp. z o.o.	usługi marketingowe	497 100,00	735 180,00
J.W. Marka Sp. z o.o.	opłata licencyjna za znak towarowy	4 496 982,66	8 233 149,80
Business Financial Construction Sp. z o.o.	usługi marketingowe	2 001 939,33	2 107 758,62
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane-aranżacje Lewandów I	36 938,77	374 947,40
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane-aranżacje Lewandów II	19 145,44	184 628,21
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane-aranżacje Kręczi Kaputy	18 060,31	160 530,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane-aranżacje Światowida	0,00	134 571,92
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane-aranżacje Zdziarska I	58 461,16	673 370,07
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Ożarów Domki	2 063 511,37	675 132,05
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Poznań	403 000,00	23 136 948,07
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Szczecin Hanza Tower	0,00	458 257,13
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Światowida	0,00	601 817,43
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Zdziarska	0,00	571 149,27
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Katowice	189 751,24	0,00

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

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	za okres 01-01-2014 do 31-12-2014	za okres 01-01-2013 do 31-12-2013
TBS Marki Sp. z o.o.	zarządzanie nieruchomościami	153 161,15	132 620,30
J.W. Group Sp. Z o.o. 1 SKA	obsługa administracyjna	517 368,00	518 025,00
J.W. Group Sp. Z o.o. 1 SKA	usługi pozostałe	201 596,10	0,00
J.W. Group Sp. Z o.o. 1 SKA	obsługa sprzedażowa	625 584,00	208 528,00
Seahouse Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	315 394,00	419 097,00
Seahouse Sp. z o.o.	obsługa sprzedażowa	262 992,00	109 129,00
Seahouse Sp. z o.o.	usługi pozostałe	193 456,00	0,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	refaktury- pozostałe	260 252,58	466 771,94
J.W. Construction Sp. z o.o.	najem nieruchomości	634 140,84	581 857,37
J.W. Construction Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	911 098,00	772 385,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	usługi naprawy gwarancyjne	2 796 492,72	394 320,86
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	usługi budowlano-montażowe	8 121 082,89	0,00
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	usługi projektowe	123 854,10	329 445,00
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	366 242,00	98 547,00
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	obsługa sprzedażowa	127 704,00	36 923,00
Dana Invest Sp. z o.o.	usługi projektowe	1 000 000,00	0,00
Dana Invest Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	669 990,00	320,00
Dana Invest Sp. z o.o.	usługi pozostałe	108 358,56	0,00
Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	najem nieruchomości	146 437,00	144 000,00
Bliska Wola 1 Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	3 398 400,00	0,00
Bliska Wola 1 Sp. z o.o.	obsługa sprzedażowa	438 904,00	0,00
Bliska Wola 2 Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	1 920 818,18	0,00
Bliska Wola 2 Sp. z o.o.	obsługa sprzedażowa	200 484,00	0,00
Łódź Invest Sp. z o.o.	sprzedaż dokumentacji projektowej	195 000,00	0,00
Łódź Invest Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	501 518,00	0,00
Łódź Invest Sp. z o.o.	usługi budowlano-montażowe	3 617 823,00	0,00

W ramach Grupy Kapitałowej Spółka J.W. Construction Holding SA. spełnia funkcję generalnego wykonawcy w stosunku do Spółek powiązanych bezpośrednio i pośrednio. W 2014 roku Spółka ta zrealizowała transakcje ze Spółką Łódź Invest Sp. z o.o. o wartości 3.617.823,00 zł i ze Spółką Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. o wartości 8.121.082,89 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.

Wszelkie transakcje zawierane przez Emitenta lub podmioty od niego zależne zawierane są na warunkach rynkowych.

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

Poniżej zaprezentowano wynagrodzenie za 2014 rok. Tabele zawierają łączne dane osób wchodzących w skład organów Grupy Kapitałowej dominującej z podziałem na wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji w Spółkach Grupy, zatrudnienia w Spółkach Grupy, innych form wynagrodzenia.

JW Construction Holding S.A.	od 01-01-2014 do 31-12-2014	od 01-01-2013 do 31-12-2013
Zarząd		
Rajchert Wojciech	243 000,00	240 000,00
Łopuszyńska Irmina	196 304,35	252 000,00
Starzyńska Magdalena	193 875,15	195 900,00
Ostrowska Małgorzata	162 552,00	100 579,71
Konkel Anna	0,00	139 845,24
Wójcik Robert	0,00	32 000,00

JW Construction Holding S.A.	od 01-01-2014 do 31-12-2014	od 01-01-2013 do 31-12-2013
Rada Nadzorcza		
Król Jarosław	24 000,00	24 000,00
Oleksy Józef	150 000,00	156 000,00
Podsiadło Andrzej	24 000,00	24 000,00
Samarcew Marek	150 000,00	156 000,00
Wojciechowski Józef	0,00	0,00
Murawski Jacek	45 000,00	0,00

Pozostałe Spółki Grupy Kapitałowej	od 01-01-2014 do 31-12-2014	od 01-01-2013 do 31-12-2013
Zarząd		
Rajchert Wojciech	0,00	0,00
Łopuszyńska Irmína	0,00	0,00
Starzyńska Magdalena	15 600,00	9 603,23
Ostrowska Małgorzata	41 448,00	41 448,00
Konkel Anna	0,00	0,00
Wójcik Robert	0,00	0,00

Pozostałe Spółki Grupy Kapitałowej	od 01-01-2014 do 31-12-2014	od 01-01-2013 do 31-12-2013
Rada Nadzorcza		
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
Murawski Jacek	0,00	0,00

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

Spółka	31-12-2014	31-12-2013
Zarząd	3	4
Dyrekcja	24	23
Administracja	178	192
Inni pracownicy	108	118
Razem	313	337

Umowy	31-12-2014	31-12-2013
Umowa o pracę	313	337
Umowy zlecenie	271	181
Umowy o dzieło	3	2
RAZEM	587	520

Nota 32. Istotne zdarzenia w roku obrotowym

Decyzje w ramach działalności deweloperskiej

a) Pozwolenia na budowę

W dniu 3 kwietnia 2014 r. Spółka J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA otrzymała pozwolenie na budowę zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej – budynek B1 z garażem podziemnym położonym w Warszawie przy ulicy Ordona. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 5 maja 2014 r. Spółka J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA otrzymała pozwolenie na budowę zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej – budynek B2 z garażem podziemnym położonym w Warszawie przy ulicy Ordona. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 17 października 2014 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu budynków wielorodzinnych- pod nazwą Bernardowo Park, położonych w Gdyni przy ulicy Leśnej i Parkowej. Pozwolenie jest prawomocne.

b) Pozwolenia 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.

W dniu 1 października 2014 r. Spółka Seahouse Sp. z o.o. otrzymała pozwolenie na użytkowanie zespołu budynków wielorodzinnych z garażem i infrastrukturą techniczną przy ulicy Powstania Wielkopolskiego i Powstania Śląskiego – Rezydencja Redłowo w Gdyni. Pozwolenie jest prawomocne.

Umowy kredytowe

Zawarte :

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.

W dniu 8 września 2014 r. podmiot zależny od Emitenta spółka pod firmą Bliska Wola 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu umowę kredytu w łącznej wysokości 47.764.710 zł. Środki w większości przeznaczone są na sfinansowanie części kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Bliska Wola” Etap B2 w Warszawie przy ul. Kasprzaka.

W dniu 11 września 2014 r. podmiot zależny od Emitenta spółka pod firmą Dana Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu umowę o kredyt rewolwingowy w wysokości 1.500.000 zł przeznaczony na finansowanie zapłaty podatku VAT ponoszonego w związku z realizacją inwestycji w postaci przystosowania budynku Stara Dana w Szczecinie na potrzeby hotelu.

W dniu 9 grudnia 2014 r. podmiot zależny od Emitenta spółka pod firmą Łódź Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach zawarła z konsorcjum bankowym Banków Polskiej Spółdzielczości umowę o kredyt obrotowy na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Osiedle Centrum III” w Łodzi przy ul. Tymienieckiego w wysokości 15.141.884 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 grudnia 2016 r.

W dniu 9 grudnia 2014 r. podmiot zależny od Emitenta spółka pod firmą Łódź Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach zawarła z Bankiem Polskiej Spółdzielczości umowę o kredyt rewolwingowy na finansowanie podatku VAT związanego z realizacją inwestycji mieszkaniowej „Osiedle Centrum III” Łodzi przy ul. Tymienieckiego w wysokości 350.000 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 grudnia 2016 r.

Spłacone

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

W dniu 10 października 2014 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytów inwestycyjnych przeznaczonych na współfinansowanie realizacji I etapu inwestycji „Zielona Dolina I” przy ul. Zdziarskiej w Warszawie udzielonych przez BOŚ Bank SA:

w wysokości 41.000.000 zł – I podetap Zielona Dolina I
w wysokości 46.000.000 zł- II podetap Zielona Dolina I

W dniu 4 listopada 2014 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego nieodnawialnego udzielonego przez Plus Bank SA w wysokości 10.000.000 zł, przeznaczonego na finansowanie bieżącej działalności.

Zmienione

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.

W dniu 25 kwietnia 2014 r. i 12 maja 2014 r. Spółka zawarła Aneksy do umowy o kredyt rewolwingowy udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w wysokości 10.000.000 zł, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Na mocy Aneksów przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 24 kwietnia 2015 r.

W dniu 24 kwietnia 2014 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym udzielony przez Plus Bank (dawniej zwany Invest Bank S.A.) w wysokości 15.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 25 kwietnia 2016 r.

W dniu 24 kwietnia 2014 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. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 27 kwietnia 2015 r.

W dniu 1 lipca 2014 r. podmiot zależny od Emitenta spółka pod firmą J.W. Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie w wysokości 7.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 4 lipca 2015 r.

Dnia 20 sierpnia 2014 r. Spółka podpisała aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym zawartej z Bankiem Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie. Na mocy aneksu ustalono termin spłaty kredytu na dzień 21 lutego 2015 r.

W dniu 31 października 2014 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt rewalwingowy udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w wysokości 3.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 31 sierpnia 2016 r.

Podwyższenie kapitału zakładowego

W okresie sprawozdawczym Spółka przeprowadziła publiczną emisję akcji serii C. Podstawą emisji była uchwała Nadzwyczajnego walnego Zgromadzenia z dnia 9 kwietnia 2014r. Przebieg emisji wyglądał w sposób następujący :

Zatwierdzenie prospektu emisyjnego

W dniu 14 lipca 2014 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny Spółki sporządzony w formie jednoczęściowego dokumentu w związku z ofertą publiczną na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej akcji serii C oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji serii C, praw do akcji serii C oraz praw poboru akcji serii C. Prospekt został udostępniony do publicznej wiadomości w dniu 17 lipca 2014 roku.

Ustalenie daty pierwszego notowania praw poboru akcji serii C

W dniu 17 lipca 2014 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wprowadził do notowań praw poboru akcji serii C Emitenta na GPW.

Przebieg oferty :

Spółka przeprowadziła ofertę publiczną sprzedaży akcji serii C w następujących terminach:

04 czerwca 2014 r. - Dzień Prawa Poboru

17 lipca 2014 r. - Publikacja Prospektu

Od 18 lipca 2014 r do dnia 31 lipca 2014 r. – Przyjmowanie zapisów podstawowych i zapisów dodatkowych w ramach wykonywania prawa poboru

W dniu 21 sierpnia 2014 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału akcji serii C na które zostały złożone zapisy. Przydział objął 34.786.163 akcji serii C o łącznej wartości nominalnej 6.957.232,60 zł

Emisja akcji serii C Spółki doszła do skutku, w ramach emisji zostało subskrybowanych i opłaconych 34.786.163 akcji po cenie emisyjnej wynoszącej 3,15 zł za akcję. Łączna wartość wszystkich opłaconych akcji wyniosła 109.576 tys. zł.

W dniu 30 września 2014 r. Sad Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w związku z publiczną emisją akcji serii C. Kapitał zakładowy Spółki wzrósł o kwotę 6.957.232,60 zł tj. do kwoty 17.771.888,60 zł a liczba akcji wzrosła o 34.786.163 sztuki i obecnie wynosi 88.859.443 sztuki.

Wykup obligacji

W dniu 28 kwietnia 2014 r. Spółka dokonała częściowego wykupu wartości każdej z obligacji wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 12 grudnia 2012 r. w liczbie 1.057 sztuk o wartości nominalnej 100.000 zł każda i łącznej wartości 105.700.000 zł, oznaczonych w systemie KDPW kodem ISIN PLJWC0000050. Wykup obejmował 10 % wartości nominalnej każdej obligacji tj. 10.000 zł o łącznej wartości 105.700.000 zł. Wykup 10 % wartości każdej z obligacji wynikał z warunków emisji obligacji. Obecnie wartość nominalna każdej z 1.057 obligacji wynosi 90.000 zł a wartość zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wynosi 95.130.000 zł.

W dniu 25 lipca 2014 r. Spółka dokonała wykupu obligacji wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 24 kwietnia 2013 r. w łącznej liczbie 9.120 sztuk o wartości nominalnej 10.000 zł każda oznaczonych serią JWX0116. Wykupowi podlegało 3.970 obligacji o łącznej wartości 39.700.000 zł. Wykupione obligacje zostały umorzone w dniu 09 września 2014 r.

Umowy sprzedaży gruntów w ramach Grupy Kapitałowej

W dniu 21 marca 2014 r. została zawarta umowa, za nr Rep. A 3310/2014, której przedmiotem była sprzedaż przez Emitenta na rzecz podmiotu zależnego spółki pod firmą Łódź Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach działki gruntu oznaczonej nr 104/5 z obrębu S-9 położonej w Łodzi przy ul. Tymienieckiego 16 A o pow. 0,7014 ha dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00111879/7. Wraz z nieruchomością sprzedaży podlegała także dokumentacja projektowa będąca podstawą wydania pozwolenia budowlanego na budowę budynków mieszkaniowych wielorodzinnych. Przedmiotowa umowa była kontynuacją działań Emitenta zmierzających do realizacji nowych inwestycji w wydzielonych spółkach celowych.

W dniu 3 kwietnia 2014 r. została zawarta umowa za nr Rep. A 3821/2014, której przedmiotem była sprzedaż przez Emitenta na rzecz podmiotu zależnego spółki pod firmą Dana Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach działki gruntu oznaczonej nr 22/4 z obrębu 1026 położonej w Szczecinie przy Alei Wyzwolenia 50 o pow. 0,1022 ha dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00082677/6. Wraz z nieruchomością sprzedaży podlegała także dokumentacja projektowa będąca podstawą wydania pozwolenia na przebudowę i adaptację istniejącego budynku usługowego na hotel z centrum konferencyjnym i spa.

W dniu 3 lipca 2014 r. została zawarta umowa, pomiędzy podmiotami zależnymi od Spółki, przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu pomiędzy J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A. („Sprzedawca”) a Bliska Wola 1 Sp. z o.o. („Nabywca”), Rep. A Nr 1555/2014. Na mocy umowy Sprzedawca w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy warunkowej sprzedaży z dnia 16 maja 2014 roku Rep. A Nr 212/2014, zmienionej w dniu 30 maja 2014 roku za Rep. A Nr 591/2014, przeniósł na rzecz Nabywcy, prawo użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w m.st. Warszawie, przy ulicy Kasprzaka 29/31, o powierzchni 17.827 m², oznaczonych w ewidencji: nr 3/13 i nr 3/12 z obrębu 6-05-05, objęte księgą wieczystą KW Nr WA4M/00440538/1, za cenę w kwocie brutto 26.190.740,55 zł. Sprzedawca w przedmiotowej umowie zbył na rzecz Nabywcy wszelkie decyzje, porozumienia oraz uzgodnienia dotyczące ww. nieruchomości wraz dokumentacją projektową, oraz wszelkie prawa z decyzji nr 119/WOL/2014 wydanej z up. Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 3 kwietnia 2014 r.

W dniu 3 lipca 2014 została zawarta umowa, pomiędzy podmiotami zależnymi od Spółki, przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości pomiędzy J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A. („Sprzedawca”) a Bliska Wola 2 Sp. z o.o. („Nabywca”), Rep. A Nr 1562/2014. Na mocy umowy Sprzedawca w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy warunkowej sprzedaży z dnia 16 maja 2014 roku Rep. A Nr 207/2014 przeniósł na rzecz Nabywcy prawo użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w m.st. Warszawie, przy ulicy Kasprzaka 29/31, o powierzchni 7.120 m², oznaczonych w ewidencji: nr 3/17 i nr 3/18 z obrębu 6-05-05, objęte księgą wieczystą Kw Nr WA4M/00440539/8, za cenę w kwocie brutto 13.912.233,57 zł. Sprzedawca w przedmiotowej zbył na rzecz Nabywcy wszelkie decyzje, porozumienia oraz uzgodnienia dotyczące ww. nieruchomości wraz dokumentacją projektową, oraz wszelkie prawa z decyzji nr 151/WOL/2014 wydanej z up. Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 5 maja 2014 r. W dniu 3 lipca 2014 r została zawarta umowa, pomiędzy podmiotami zależnymi od Spółki, sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości pomiędzy J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A. („Sprzedawca”) a Bliska Wola 1 Sp. o.o. („Nabywca”), Rep. A nr 1569/2014. Na mocy umowy Sprzedawca zbył na rzecz Nabywcy z nieruchomości objętej KW Nr WA4M/00440028/3, prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości położonej w m.st. Warszawie, w dzielnicy Wola, w województwie mazowieckim, przy ulicy Kasprzaka 29/31, stanowiącej działki gruntu nr 3/5 o powierzchni 4 m² i nr 3/6 o powierzchni 4.389 m² za cenę w kwocie brutto 6.448.149,54 zł.

Zawarcie znaczącej umowy dotyczącej podwyższenia kapitału zakładowego spółki zależnej

Spółka w dniu 3 czerwca 2014 roku zawarła umowę z podmiotem zależnym spółką pod firmą J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 SKA z siedzibą w Ząbkach („JWG”). Umowa dotyczy objęcia przez Spółkę 732 akcji nowej serii B emitowanych przez JWG na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 6 grudnia 2013 r. Objęcie akcji następuje w drodze subskrypcji prywatnej. Wartość nominalna każdej z obejmowanych akcji wynosi 41.000 zł a cena emisyjna wynosi 82.000 zł, łączna wartość nominalna obejmowanych akcji wynosi 30.012.000 zł a wartość emisyjna wynosi 60.024.000 zł. Spółka jest jedynym akcjonariuszem w JWG.

Zawarcie znaczącej umowy przez podmioty zależne

W dniu 20 maja 2014 roku została zawarta umowa pomiędzy J.W. Construction Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach („Wykonawca”) oraz J.W. Group Spółka z o.o. 1 SKA z siedzibą w Ząbkach („Zamawiający”), podmiotami zależnymi od Spółki, której przedmiotem jest kompleksowe wykonanie z materiałów Wykonawcy robót budowlano-montażowych budynku wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą w zakresie m.in.: nawierzchni dróg, parkingów, chodników z kostki betonowej, ogrodzenia zgodnie z pozwoleniem na budowę, projektem wykonawczym oraz zieleni i elementów zagospodarowania terenu na osiedlu przy ul. Kasprzaka (Etap B1) w Warszawie a także wykonaniem robót zewnętrznych poza terenem, drogi, sieci central park oraz wyburzeniem obiektów istniejących wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie zgodnie z Projektem Budowlano-architektonicznym, zgodnie z dokumentacją projektową zgodnie ze standardami wykończenia (Umowa). Termin zakończenia realizacji robót przedmiotu Umowy został ustalony na dzień 15 lutego 2016 r., a termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie w terminie

60 dni od daty odbioru końcowego. Wynagrodzenie z tytułu wykonania Umowy zostało ustalone na kwotę 103.001.918,00 zł (słownie: sto trzy miliony jeden tysiąc dziewięćset osiemnaście złotych) netto jako wynagrodzenie ryczałtowe oparte o zakres robót.

Ustanowienie hipoteki

W dniu 24 września 2014 r. została wpisana hipoteka w wysokości 71.647.065 zł na prawie użytkownika wieczystego działek gruntu nr 3/17 i 3/18 o łącznej powierzchni 0,7120 ha, położonych w Warszawie przy ul. Kasprzaka 29/31, dla których prowadzona jest księga wieczysta nr WA4M/00440539/8. Hipoteka została ustanowiona przez użytkownika wieczystego nieruchomości spółkę pod firmą Bliska Wola 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Żąbkach, podmiot zależny od Emitenta, na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu, w związku z udzielonym przez bank kredytem na rzecz Bliska Wola 2 Sp. z o.o.

Zawarcie umów zastawów

W dniu 22 września 2014 roku zostały zawarte niżej opisane umowy zastawów zwykłych oraz rejestrowych, stanowiących zabezpieczenie wierzytelności banku Zachodniego WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu (Bank) wynikających z umowy kredytowej zawartej w dniu 8 września 2014 roku pomiędzy Bankiem a Bliska Wola 2 Spółka z o.o. z siedzibą w Żąbkach (BW2) – podmiot zależny od Spółki,

1) Umowa zawarta pomiędzy Spółką a Bankiem dotycząca ustanowienia zastawów finansowych oraz zastawu rejestrowego, na rzecz Banku, na 100 udziałach o wartości nominalnej 50 zł każdy o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł, stanowiących 100 % kapitału zakładowego w spółce pod firmą Bliska Wola 2 Spółka z o.o. z siedzibą w Żąbkach.

a) Opisaną umową został ustanowiony zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 71.647.065 zł. Zastaw został ustanowiony do dnia spłaty zobowiązań z tytułu zawartej umowy kredytowej.

b) Opisaną umową zostały ustanowione następujące zastawy finansowe :

- Do najwyższej sumy zabezpieczenia 61.147.065 zł tytułem zabezpieczenia kredytu deweloperskiego w wysokości 40.764.710 zł;

- Do najwyższej sumy zabezpieczenia 4.500.000 zł tytułem zabezpieczenia kredytu VAT w wysokości 3.000.000 zł;

- Do najwyższej sumy zabezpieczenia 6.000.000 zł tytułem zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego w wysokości 4.000.000 zł;

w/w zastawy finansowe zostały zawarte do dnia 30 września 2020 roku lub do dnia spłaty zobowiązań z tytułu zawartej umowy kredytowej w zależności, który z powyższych terminów wystąpi pierwszy.

2) Umowa zawarta pomiędzy BW2 a Bankiem dotycząca ustanowienia zastawów finansowych oraz zastawu rejestrowego na środkach pieniężnych z tytułu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, prowadzonego przez Bank, którego wartość jest zmienna.

a) Opisaną umową został ustanowiony zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 71.647.065 zł. Zastaw został ustanowiony do dnia spłaty zobowiązań z tytułu zawartej umowy kredytowej.

b) Opisaną umową zostały ustanowione następujące zastawy finansowe :

- Do najwyższej sumy zabezpieczenia 61.147.065 zł tytułem zabezpieczenia kredytu deweloperskiego w wysokości 40.764.710 zł;

- Do najwyższej sumy zabezpieczenia 4.500.000 zł tytułem zabezpieczenia kredytu VAT w wysokości 3.000.000 zł;

- Do najwyższej sumy zabezpieczenia 6.000.000 zł tytułem zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego w wysokości 4.000.000 zł;

w/w zastawy finansowe zostały zawarte do dnia 30 września 2020 roku lub do dnia spłaty zobowiązań z tytułu zawartej umowy kredytowej w zależności, który z powyższych terminów wystąpi pierwszy.

3) Umowa zawarta pomiędzy BW2 a Bankiem dotycząca ustanowienia zastawów finansowych oraz zastawów rejestrowych na środkach pieniężnych z tytułu umów trzech rachunków bankowych, prowadzonych przez Bank, których wartość jest zmienna.

a) Opisaną umową zostały ustanowione trzy zastawy rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 71.647.065 zł na każdym z trzech rachunków bankowych oddzielnie. Zastawy zostały ustanowione do dnia spłaty zobowiązań z tytułu zawartej umowy kredytowej.

b) Opisaną umową zostały ustanowione następujące zastawy finansowe :

- Do najwyższej sumy zabezpieczenia 61.147.065 zł tytułem zabezpieczenia kredytu deweloperskiego w wysokości 40.764.710 zł na każdym z trzech rachunków bankowych oddzielnie;

- Do najwyższej sumy zabezpieczenia 4.500.000 zł tytułem zabezpieczenia kredytu VAT w wysokości 3.000.000 zł na każdym z trzech rachunków bankowych oddzielnie;

- Do najwyższej sumy zabezpieczenia 6.000.000 zł tytułem zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego w wysokości 4.000.000 zł na każdym z trzech rachunków oddzielnie;

w/w zastawy finansowe zostały zawarte do dnia 30 września 2020 roku lub do dnia spłaty zobowiązań z tytułu zawartej umowy kredytowej w zależności, który z powyższych terminów.

Poręczenie

W dniu 8 września 2014 r. Spółka udzieliła poręczenia na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu zawartej przez Bank oraz Bliska Wola 2 Spółka z o.o. z siedzibą w Żąbkach(BW2)– podmiotu zależnego od Spółki, umowy kredytowej.

Spółka poręczyła spłatę zaciągniętych przez BW2 w Banku, jedną umową, następujących kredytów :

1) kredytu deweloperskiego w maksymalnej wysokości 40.764.710 zł – wysokość udzielonego poręczenia 61.147.065 zł;

2) kredytu VAT w maksymalnej wysokości 3.000.000 zł – wysokość udzielonego poręczenia 4.500.000 zł,
3) kredytu inwestycyjnego w maksymalnej wysokości 4.000.000 zł – wysokość udzielonego poręczenia 6.000.000 zł.
Łączna wysokość poręczonych przez Spółkę kredytów wynosi 47.764.710 zł a wysokość udzielonych poręczeń wynosi 71.647.065 zł. Poręczenie zostało udzielone do dnia 30 grudnia 2020 roku włącznie.

Podwyższenie kapitału zakładowego w spółkach zależnych

W dniu 21 marca 2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Łódź Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach podjęło uchwałę, zaprotokołowaną przez Annę Sota notariusza w Warszawie za nr Rep. A 3317/2014, o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 5.000 zł do kwoty 3.700.000 zł tj. o kwotę 3.695.000 zł w drodze utworzenia 73.900 nowych udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta jako dotychczasowego wspólnika. W dniu 10 kwietnia 2014 r. nastąpiła rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego przez Sąd.

W dniu 26 czerwca 2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Dana Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach podjęło uchwałę, zaprotokołowaną przez Ewę Rokos notariusza w Warszawie za nr Rep. A 1339/2014, o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 5.765.000 zł do kwoty 6.265.000 zł tj. o kwotę 500.000 zł w drodze utworzenia 10.000 nowych udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta jako dotychczasowego wspólnika.

W dniu 31 lipca 2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Dana Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach podjęło uchwałę, zaprotokołowaną przez Krzysztofa Kruszewskiego notariusza w Warszawie za nr Rep. A 1761/2014, zmienioną uchwałą z dnia 9 grudnia 2014 r. zaprotokołowaną przez Ewę Rokos notariusza w Warszawie za nr Rep. A 6466/2014 w wyniku czego kapitał zakładowy wzrósł do kwoty 7.985.000 zł. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta jako dotychczasowego wspólnika.

W dniu 7 lipca 2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Nowe Tysiąclecie Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach podjęło uchwałę, zaprotokołowaną przez Ewę Rokos notariusza w Warszawie za nr Rep. A 1633/2014, zmienioną uchwałą z dnia 22 grudnia 2014 r. zaprotokołowaną przez Ewę Rokos notariusza w Warszawie za nr Rep. A 6947/2014 w wyniku czego kapitał zakładowy wzrósł do kwoty 8.385.000 zł. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta jako dotychczasowego wspólnika.

W dniu 4 sierpnia 2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Bliska Wola 1 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach podjęło uchwałę, zaprotokołowaną przez Ewę Rokos notariusza w Warszawie za nr Rep. A 2660/2014, o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 5.000 zł do kwoty 14.270.350 zł tj. o kwotę 14.265.350 zł w drodze utworzenia 285.307 nowych udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta jako dotychczasowego wspólnika.

W dniu 21 sierpnia 2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Bliska Wola 2 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach podjęło uchwałę, zaprotokołowaną przez Ewę Rokos notariusza w Warszawie za nr Rep. A 3072/2014, o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 5.000 zł do kwoty 6.805.000 zł tj. o kwotę 6.800.000 zł w drodze utworzenia 136.100 nowych udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta jako dotychczasowego wspólnika. W dniu 07 listopada 2014 r. została podjęta kolejna uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego, zaprotokołowana przez Ewę Rokos notariusza w Warszawie za nr Rep. A 5397/2014, w wyniku czego kapitał zakładowy wzrósł do kwoty 7.020.000 zł. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta jako dotychczasowego wspólnika.

Nota 33. Zdarzenia, które wystąpiły po dacie bilansowej

Pozwolenie na budowę

W dniu 29 stycznia 2015 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu 9 małych budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków w zabudowie bliźniaczej położonych w Gdyni przy ul. Sochaczewskiej /Płockiej. Pozwolenie jest nieprawomocne.

Umowy kredytowe

W dniu 10 lutego 2015 r. Spółka zawarła z Getin Noble Bank SA umowę o kredyt inwestycyjny na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Bernadowo Park” w Gdyni wysokości 39.900.000 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 20 grudnia 2017 r.

Spłata kredytu

W dniu 2 lutego 2015r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu odnawialnego w wysokości 21.000.000 zł, przeznaczonego na współfinansowanie realizacji inwestycji „Oaza Piątkowo” przy ul. Jaroczyńskiego w Poznaniu.

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

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 grudnia 2014 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2623 zł/EURO.

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 rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2014r do 31 grudnia 2014r., 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 4,1893 zł/EURO

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2013r. do 31 grudnia 2013 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 4,2110 zł/EURO.

Pozycja bilansu skonsolidowanego	31-12-2014		31-12-2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 450 246	340 250	1 407 507	339 387
Aktywa trwałe	904 779	212 275	885 362	213 484
Aktywa obrotowe	545 467	127 975	522 145	125 903
Pasywa razem	1 450 246	340 250	1 407 507	339 387
Kapitał własny	627 158	147 141	513 374	123 788
Zobowiązania długoterminowe	522 900	122 680	589 186	142 068
Zobowiązania krótkoterminowe	300 188	70 429	304 946	73 531

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2014 do 31-12-2014		od 01-01-2013 do 31-12-2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	212 836	50 805	327 533	77 781
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	171 274	40 884	258 523	61 393
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	41 562	9 921	69 010	16 388
Koszty sprzedaży	18 992	4 533	20 171	4 790
Koszty ogólnego zarządu	14 728	3 516	20 667	4 908
Zysk (strata) ze sprzedaży	36 235	8 650	42 630	10 123
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	35 246	8 414	48 468	11 510
Zysk (strata) brutto	11 793	2 815	12 836	3 048
Podatek dochodowy	3 452	824	1 392	331
Zysk (strata) netto	8 341	1 991	11 444	2 718

Pozycja bilansu Emitenta	31-12-2014		31-12-2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 199 412	281 400	1 288 027	310 578
Aktywa trwałe	836 512	196 258	801 365	193 230
Aktywa obrotowe	362 900	85 142	486 662	117 347
Pasywa razem	1 199 412	281 400	1 288 027	310 578
Kapitał własny	638 932	149 903	533 665	128 681
Zobowiązania długoterminowe	370 828	87 002	459 263	110 741
Zobowiązania krótkoterminowe	189 652	44 495	295 099	71 156

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2014 do 31-12-2014		od 01-01-2013 do 31-12-2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	211 884	50 578	291 473	69 217
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	173 635	41 448	235 344	55 888
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	38 249	9 130	56 129	13 329
Koszty sprzedaży	21 603	5 157	27 394	6 505
Koszty ogólnego zarządu	10 684	2 550	13 263	3 150
Zysk (strata) ze sprzedaży	5 520	1 318	31 362	7 448
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	9 268	2 212	34 092	8 096
Zysk (strata) brutto	-3 998	-954	14 171	3 365
Podatek dochodowy	-565	-135	2 295	545
Zysk (strata) netto	-3 434	-820	11 876	2 820

Nota 35. Pozycje pozabilansowe

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE-umowy kredytowe	31-12-2014
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - kredyty	724 214 515,03
Weksle in blanco	276 342 400,15
Tytuły egzekucyjne	1 803 934 401,83
Zastaw rejestrowy na udziałach JWCH w Seahouse	25 500 000,00
Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia	354 869 768,00
Poręczenia na rzecz Banku Zachodniego WBK z tyt. kredytu inwestycyjnego Grupy Kapitałowej Seahouse Sp. z o.o.	25 500 000,00
Poręczenie na rzecz Banku BWZ BK SA /BLISKA WOLA 2/	71 647 065,00
Poręczenie na rzecz Banku BZ WBK SA /Dana Invest/	28 056 975,52
Poręczenie na rzecz Banku BPS /Łódź Invest/	15 491 884,39
Zastaw rejestrowy na udziałach JWCH w Dana Invest	21 042 731,64
Poręczenie udzielone przez JWCH na rzecz Nowe Tysiąclecie-kredyt	31 500 000,00
Zastaw rejestrowy na udziałach JWCH w Nowe Tysiąclecie	31 500 000,00
Zastaw rejestrowy na udziałach JWCH w Bliska Wola 2	71 647 065,00
Zastawy finansowe na udziałach JWCH w Bliska Wola 2	71 647 065,00
Zastaw rejestrowy na udziałach JWCH w Łódź Invest	23 237 826,58
Zastaw rejestrowy z tyt. posiadania rachunku bankowego	23 237 826,58

* 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	31-12-2014
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach - obligacje	335 000 000,00
Weksle in blanco	18 558 708,50
Tytuły egzekucyjne	1 134 750,00
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 Miasta Stołecznego Warszawa	151 300,00

Na dzień 31 grudnia 2014 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 2014 roku 11,5 mln i 1,3 tys Euro (JW. Construction Holding SA) i 6,0 mln i 103,2 tys. Euro (JW. Construction sp. z o.o).

Nota 36. Istotne sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2014 r. Spółka była stroną postępowań wytoczonych z jej powództwa na łączną kwotę 118 mln zł. Postępowaniem wytoczonym przez Spółkę o największej wartości, która przekraczała 10 % kapitałów własnych Spółki, jest postępowanie wszczęte w dniu 26 kwietnia 2012 r. poprzez złożenie pozwu przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawie („Pozwany”) 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 (D2.U.2003.80.717) w związku z uchwaleniem przez Pozwanego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Olbrachta (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.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego zapadł wyrok oddalający roszczenie Spółki. Spółka złożyła wniosek o uzasadnienie w celu złożenia apelacji.

Na dzień 31 grudnia 2014 r. wartość postępowań wytoczonych przeciwko Spółkę 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 Grupy Kapitałowej to pożyczka do Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

	<i>Kategoria</i>	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31 grudnia 2014	31 grudnia 2013	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
	<i>zgodnie z MSR 39</i>				
<i>Aktywa finansowe</i>					
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	DDS	12 304,98	14 804,98	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	DDS	209 550,00	214 194,62	0,00	0,00

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

	Kategoria	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31 grudnia 2014	31 grudnia 2013	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Krótkoterminowe pożyczki	PiN	0,00	563 328,23	0,00	563 328,23
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	PiN	52 119 814,27	53 368 286,67	52 119 814,27	53 368 286,67
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	WwWGpWF	41 320 236,05	15 818 508,58	41 320 236,05	15 818 508,58
<i>Zobowiązania finansowe</i>					
Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFwgZK	264 630 962,64	328 425 301,37	264 630 962,64	328 425 301,37
Pożyczki od spółek powiązanych, obcych	PZFwgZK	11 588 891,04	4 025 700,48	11 588 891,04	4 025 700,48
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	PZFwgZK	67 112,46	117 280,26	0,00	47 268 288,91
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	PZFwgZK	8 504 593,84	25 674 106,42	0,00	7 066 702,63
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	PZFwgZK	53 724 734,68	77 544 662,69	53 724 734,68	77 544 662,69
Obligacje	PZFwgZK	247 018 342,56	299 849 363,10	247 018 342,56	299 849 363,10
Zobowiązania z tytułu kaucji długoterminowe	PZFwgZK	bw2	5 584 401,99	bw2	5 584 401,99
Zobowiązania wekslowe	PZFwgZK	6 007 576,49	6 582 907,76	6 007 576,49	6 582 907,76

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 Grupy Kapitałowej narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe.

31 grudnia 2014 - Oprocentowanie zmienne	do 1 roku	1 do 2 lat	2 - 5 lat	powyżej 5 lat	Ogółem
Aktywa gotówkowe	41 320 236,05	0,00	0,00	0,00	41 320 236,05
Aktywa finansowe-krótkoterminowe pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pożyczki od spółek powiązanych, obcych	11 588 891,04	0,00	0,00	0,00	11 588 891,04
Kredyty bankowe	78 779 197,21	54 611 018,57	49 555 405,14	81 631 093,23	264 576 714,15
Zobowiązania z tytułu obligacji	15 958 342,56	231 060 000,00	0,00	0,00	247 018 342,56

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 31.12.2014 roku w skład Zarządu Spółki wchodził :

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

W roku 2014 miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki :

W dniu 30 maja 2014 r., w związku z upływem z dniem 1 czerwca 2014 roku dotychczasowej kadencji oraz ustaleniem przez Radę Nadzorczą liczby członków Zarządu Spółki na 4 osoby, Rada Nadzorcza powołała następujące osoby w skład Zarządu Spółki III wspólnej kadencji:

Pana Wojciecha Rajcherta – Członka Zarządu

Panią Magdalenę Starzyńską – Członka Zarządu

W tym samym dniu Spółka otrzymała oświadczenia uprawnionego akcjonariusza o powołaniu w skład Zarządu III wspólnej kadencji następujących osób :

Pani Irminy Łopuszyńskiej – Członka Zarządu

Pani Małgorzaty Ostrowskiej – Członka Zarządu

W dniu 9 października 2014 r. Spółka otrzymała oświadczenie, uprawnionego Akcjonariusza, o odwołaniu z Zarządu Spółki Pani Irminy Łopuszyńskiej, odwołanie nastąpiło na podstawie uprawnienia osobistego przyznanego przez Statut Spółki.

Rada Nadzorcza

Na dzień 31.12.2014 r. 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

Barbara Czyż – Członek Rady Nadzorczej

W roku 2014 miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki :

W dniu 15 maja 2014 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które dokonało zatwierdzeń sprawozdań finansowych Spółki jednostkowego, jak i skonsolidowanego za rok 2013, sprawozdań Zarządu z działalności Spółki, jako Grupy Kapitałowej Spółki, udzieliło absolutorium członkom organów Spółki, dokonało podziału zysku poprzez przeznaczenie go w całości na kapitał zapasowy. Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło także uchwały w sprawie ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej następnej wspólnej kadencji i powołania w skład Rady Nadzorczej:

Pana Jacka Murawskiego

Pana Andrzeja Podsiadło;

Pana Jarosława Króla.

W tym samym dniu Spółka otrzymała oświadczenia uprawnionego akcjonariusza o powołaniu w skład Rady Nadzorczej:

Pana Józefa Wojciechowskiego

Pana Józefa Oleksego

Pana Marka Samarcewa

W dniu 9 października 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o odwołaniu Pana Jacka Murawskiego z Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 9 października 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o Powołaniu Pani Barbary Czyż w skład Rady Nadzorczej Spółki.

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 2014	31 grudnia 2013
Oprocentowane kredyty i pożyczki	276 219 853,68	332 451 001,85
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	546 867 538,14	561 681 794,84
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-41 320 236,05	-15 818 508,58
Zadłużenie netto	781 767 155,76	878 314 288,11
Kapitał własny	627 158 202,23	513 374 216,23
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto	0	0,00
Kapitał razem	627 158 202,23	513 374 216,23
Kapitał i zadłużenie netto	1 408 925 357,99	1 391 688 504,34
Wskaźnik kapitału własnego	44,51%	32,69%
Wskaźnik kredyty	55,49%	67,31%

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

W dniu 24 lipca 2014 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 2014.


Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2014r. ustalone zostało na kwotę 175 tys. PLN, z tego 125 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowe, natomiast 50 tys. PLN za przegląd śródroczny i badanie roczne skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2014r. 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 usługi związane jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2014 r. wyniosło 125 tys. PLN, z tego 85 tys. PLN za badanie roczne jednostkowe, natomiast 40 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto.

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za poprzedni rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2013 wyniosło 175 tys. PLN, z tego 125 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowe, natomiast 50 tys. PLN za przegląd śródroczny i badanie roczne skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2013 wyniosło 50 tys. PLN, po 25 tys. PLN za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania jak i za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2012r. wyniosło 120 tys. PLN, z tego 85 tys. PLN za badanie roczne jednostkowe, natomiast 40 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto.




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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2013 zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w dniu 15 maja 2014r.

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

Irmina Łopuszyńska Główny Księgowy	Podpis 
---------------------------------------	---

Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 25 luty 2015 r.