



Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

za okres 3 miesięcy
zakończony dnia 31 marca 2013 roku

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej



1. Informacje Ogólne
2. Przyjęte zasady (Polityka) Rachunkowości
- B. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
 2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
 3. Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
 4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
- C. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
 1. Aktywa trwałe
 2. Aktywa obrotowe
 3. Zobowiązania
 4. Przychody i koszty operacyjne
- D. DODATKOWE INFORMACJE
 1. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących
 2. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe
 3. Objasnienia dotyczące sezonowości i cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie
 4. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych
 5. Informacje dotyczące wypłaconej i(lub zadeklarowanej) dywidendy łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane
 6. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nie ujętych w tym sprawozdaniu a mogących w znaczny sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta
 7. Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego
 8. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego (również przeliczone na EURO)
 9. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności
 10. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości realizacji wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych
 11. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego
 12. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego, odrębnie dla każdej z osób
 13. Sprawy sądowe
 14. Informacja o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe
 15. Informacja o udzieleniu przez Emitenta lub spółkę zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość, co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta
 16. Inne informacje, które są istotne, zdaniem Emitenta, do oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta
 17. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału
 18. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne w zależności od tego, który podział jest podziałem podstawowym



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 r.

E. SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA

1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej
2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów
3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

F. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA

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

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

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

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

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

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

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy i objętych konsolidacją na dzień 31 marca 2013 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
Ośrodek Wypoczynkowy "Ogoniok" Sp. z o.o. (obecnie Yakor House Sp. z o.o.)	Rosja	70,00%	70,00%	konsolidacja pełna
Seahouse Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
J.W. 6 Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna

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. - 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,

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

Sporządzanie sprawozdania skonsolidowanego

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za lata 2012-2013 zostały sporządzone na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. i zestawione w taki sposób, aby Grupa stanowiła jedną jednostkę. Skonsolidowane sprawozdania finansowe obejmują sprawozdania finansowe jednostki dominującej J.W. Construction Holding S.A. i sprawozdania finansowe kontrolowanych przez jednostkę dominującą spółek zależnych.

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

W 2012 roku:

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

W 2013 roku:

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

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

Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

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

Ważne oszacowania i założenia.

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

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

Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kwartał 2013 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2012 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zmiany wynikające ze zmian MSSF

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

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

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

Główne konsekwencje zastosowania nowych regulacji:

- MSSF 13 *Wycena w wartości godziwej*

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

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

- Zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze*

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

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

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

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

Grupa zastosuje zmieniony MSR od 1 stycznia 2013 roku.

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

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

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

Grupa zastosuje zmieniony MSSF od 1 stycznia 2013 roku.

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

- Interpretacja KIMSF 20 *Koszty prowadzenia wydobycia w kopalniach odkrywkowych*

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

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

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

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

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

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

- **Zmiany w MSSF 1**

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

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

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

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

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

Zmieniony MSSF 1 nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

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

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

Zmieniony MSR 12 nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę

Grupa nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za I kwartał 2013 roku.



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 r.

B. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31-03-2013	31-12-2012
AKTYWA TRWAŁE		937 575 616,26	909 476 895,11
Wartości niematerialne	1	15 619 458,56	15 912 158,66
Rzeczowe aktywa trwałe	2	439 667 493,87	446 767 763,09
Nieruchomości inwestycyjne	3	397 770 785,94	376 747 529,48
Inne aktywa finansowe	4	39 874 349,78	25 734 127,57
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		26 075 528,63	26 095 290,19
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	18 567 997,48	18 220 026,11
AKTYWA OBROTOWE		581 941 708,49	646 630 578,16
Zapasy	6	29 402 169,60	31 546 326,84
Kontrakty budowlane	7	460 017 439,00	512 719 925,18
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	56 979 404,26	57 525 716,18
Inne aktywa finansowe	9	1 425 796,35	14 680 190,04
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	17 044 890,89	16 729 078,51
Rozliczenia międzyokresowe	11	17 072 008,40	13 429 341,41
Aktywa razem		1 519 517 325,75	1 556 107 473,27
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY	13	507 375 805,84	503 256 055,60
Kapitał podstawowy		10 814 656,00	10 814 656,00
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 490 208,19	7 490 208,19
Pozostałe kapitały		507 587 711,86	507 785 569,32
Niepodzielony wynik finansowy		-22 834 377,91	-32 387 426,13
Zysk/ strata netto		4 317 607,70	9 553 048,22
ZOBOWIĄZANIA		1 012 141 518,91	1 052 851 417,67
Zobowiązania długoterminowe		666 657 726,59	660 267 786,85
Kredyty i pożyczki	12	245 581 910,51	240 457 011,34
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		21 332 412,79	20 241 725,04
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		455 276,52	455 276,52
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	15	55 965 144,02	56 005 157,45
Inne zobowiązania	14	343 322 981,75	343 108 616,49
Zobowiązania krótkoterminowe		345 483 792,32	392 583 630,82
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	15	83 333 297,51	109 621 917,74
Kontrakty budowlane	7	69 893 239,61	83 810 988,62
Kredyty i pożyczki	12	141 381 620,05	148 405 991,48
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	15	15 819 357,05	16 003 544,37
Inne zobowiązania	16	35 056 277,10	34 741 188,61
Pasywa razem		1 519 517 325,75	1 556 107 473,27

2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2013 do 31-03-2013	za okres 01-01-2012 do 31-03-2012
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	85 865 705,15	46 521 785,54
Przychody netto ze sprzedaży produktów		85 254 714,98	46 163 183,43
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		610 990,17	358 602,11
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	18	67 845 992,63	33 532 277,08
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		66 646 421,88	33 344 082,04
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1 199 570,75	188 195,04
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		18 019 712,52	12 989 508,46
Koszty sprzedaży		4 538 348,50	4 097 648,48
Koszty ogólnego zarządu		5 260 242,42	6 793 671,09
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		2 980 621,77	9 962 635,25
Zysk (strata) ze sprzedaży		11 201 743,37	12 060 824,14
Pozostałe przychody operacyjne	19	4 818 830,79	1 842 430,95
Pozostałe koszty operacyjne	20	1 285 172,65	2 946 231,35
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		14 735 401,51	10 957 023,74
Przychody finansowe	21	2 244 772,53	3 042 774,58
Koszty finansowe	22	11 577 938,14	10 876 481,58
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		5 402 235,90	3 123 316,74
Zysk (strata) brutto		5 402 235,90	3 123 316,74
Podatek dochodowy		1 084 628,20	667 350,86
Zysk (strata) netto		4 317 607,70	2 455 965,88

Inne całkowite dochody:		-197 857,46	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		-197 823,46	0,00
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
Inne całkowite dochody		-34,00	0,00
Całkowity dochód		4 119 750,24	2 455 965,88

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		za okres 01-01-2013 do 31-03-2013	za okres 01-01-2012 do 31-03-2012
Zyski			
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych		4 317 607,70	2 455 965,88
Liczba akcji			
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*		54 073 280,00	54 073 280,00
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję		54 073 280,00	54 073 280,00
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)		0,08	0,05
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)		0,08	0,05

*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 nie wystąpiły czynniki, które miałyby wpływ na rozwodnienie liczby akcji.



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 r.

3. 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 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	-197 823,46	0,00	0,00	-197 823,46
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	0,00	0,00	-34,00
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	10 814 656,00	0,00	7 490 208,19	500 115 518,27	7 947 307,60	-475 114,01	-32 387 426,13	9 553 048,22	503 058 198,14
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 317 607,70	4 317 607,70
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	-475 114,01	-32 387 426,13	13 870 655,92	507 375 805,84
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 553 048,22	-9 553 048,22	0,00
Stan na 31 marca 2013	10 814 656,00	0,00	7 490 208,19	500 115 518,27	7 947 307,60	-475 114,01	-22 834 377,91	4 317 607,70	507 375 805,84



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 r.

	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 2011	10 814 656,00	0,00	7 490 208,19	475 898 366,19	7 947 307,60	-523 866,03	-39 435 078,64	31 255 811,03	493 447 404,34
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 2012	10 814 656,00	0,00	7 490 208,19	475 898 366,19	7 947 307,60	-523 866,03	-39 435 078,64	31 255 811,03	493 447 404,34
Dopłata do kapitału	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wypłata dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	246 575,48	0,00	0,00	246 575,48
Zysk/ strata z przejęcia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	18 414,00	0,00	0,00	-9 386,44	0,00	9 027,56
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	10 814 656,00	0,00	7 490 208,19	475 916 780,19	7 947 307,60	-277 290,55	-39 444 465,08	31 255 811,03	493 703 007,38
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 553 048,22	9 553 048,22
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	10 814 656,00	0,00	7 490 208,19	475 916 780,19	7 947 307,60	-277 290,55	-39 444 465,08	40 808 859,25	503 256 055,60
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	24 198 772,07	0,00	0,00	7 057 038,96	-31 255 811,03	0,00
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	-32 387 426,12	9 553 048,22	503 256 055,60

4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	01-01-2013 do 31-03-2013	01-01-2012 do 31-03-2012
Zysk (strata) netto	4 317 607,70	2 455 965,88
Korekta o pozycję	7 667 591,99	7 450 891,23
Amortyzacja	3 521 902,55	2 724 555,97
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	-742 274,08	2 073 899,12
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-241 709,70	1 350 563,29
Odsetki i dywidendy	9 495 573,04	8 843 580,91
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-2 756 418,43	1 980 428,65
Inne korekty	-1 609 481,38	-9 522 136,71
- odpis nieruchomości inwestycyjne	-2 980 642,41	-9 570 794,08
- pozostałe korekty	1 371 161,03	48 657,37
Zmiana stanu kapitału obrotowego	328 450,54	-22 822 524,26
Zmiana stanu zapasów	2 144 157,24	1 023 236,47
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	24 527 083,36	5 833 644,36
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	-176 739,44	1 554 783,22
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-26 166 050,62	-31 234 188,31
	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12 313 650,24	-12 915 667,15
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	1 030 623,61	1 615 100,00
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-908 348,59	-15 143 032,41
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	0,00
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	0,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	0,00
Pożyczki udzielone	0,00	-265 701,00
Splata pożyczek	0,00	0,00
Inne nabycia aktywów finansowych	0,00	-200 000,00
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Dywidendy otrzymane	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	0,00	0,00
Zbycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych:	0,00	-150 200,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	122 275,02	-14 143 833,41
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	0,00	0,00
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	0,00	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	138 073 131,54	185 193 646,22
Splaty kredytów i pożyczek	-139 393 795,89	-155 392 521,73
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-1 498 203,64	-1 424 634,70
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-9 301 244,88	-8 463 970,69
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	0,00	0,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-12 120 112,87	19 912 519,10
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	315 812,39	-7 146 981,47
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	16 729 078,51	42 995 638,89
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	17 044 890,89	35 848 657,42

C. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31-03-2013	31-12-2012
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy z konsolidacji	12 389 648,22	12 389 648,22
c) inne wartości niematerialne	3 229 810,34	3 522 510,44
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	15 619 458,56	15 912 158,66

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31-03-2013	31-12-2012
a) środki trwałe, w tym:	422 725 332,52	429 946 950,19
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	39 384 427,80	39 408 275,07
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	348 364 126,06	353 718 415,78
- urządzenia techniczne i maszyny	20 928 266,67	21 850 646,81
- środki transportu	2 090 597,64	2 358 412,87
- inne środki trwałe	11 957 914,35	12 611 199,66
b) środki trwałe w budowie	16 942 161,35	16 820 812,90
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	439 667 493,87	446 767 763,09

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	31-03-2013	31-12-2012
a) nieruchomości inwestycyjne	397 770 785,94	376 747 529,48
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	397 770 785,94	376 747 529,48

Nota 4. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-03-2013	31-12-2012
a) udziały lub akcje	4 585 189,60	4 600 629,60
b) udzielone pożyczki	35 071 720,18	21 133 497,97
c) inne inwestycje długoterminowe	217 440,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	39 874 349,78	25 734 127,57



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 r.

	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Korekty aktualizacyjne wartość (razem)	Odpisy do wysokości wartości księgowej aportu	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1	TBS Marki Sp.z o.o.	Warszawa	budownictwo społeczne	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	13 360 000,00	0,00	0,00	13 360 000,00	100,00%
2	Business Financial Construction Sp. z o.o.	Warszawa	działalność usługowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.06.2003	4 346 500,00	0,00	0,00	4 346 500,00	99,99%
3	Lokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	13.09.2005	3 778 500,00	0,00	0,00	3 778 500,00	100,00%
4	J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.	Warna (Bułgaria)	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	08.10.2007	9 854,98	0,00	0,00	9 854,98	100,00%
5	Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	Szczecin	działalność transportowa	jednostka zależna	metoda pełna	12.11.2007	19 118 737,41	0,00	0,00	19 118 737,41	100,00%
6	Yakor House Sp. z o.o.	Soczi (Rosja)	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	07.12.2007	9 810 000,00	0,00	0,00	9 810 000,00	70,00%
7	J.W. Construction Sp. z o.o.	Ząbki	produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa	jednostka zależna	metoda pełna	19.02.2008	57 451 956,00	0,00	30 430 356,00	27 021 600,00	99,99%
8	JW. Marka Sp. z o.o.	Ząbki	dzierżawa własności intelektualnej	jednostka zależna	nie konsolidowana	23.08.2011	155 841 000,00	0,00	155 779 575,58	61 424,42	100,00%
9	J.W. Group Sp z o.o.	Ząbki	zarządzanie innymi podmiotami	jednostka zależna	nie konsolidowana	23.02.2012	50 000,00	0,00	0,00	50 000,00	100,00%
10	J.W. Group Sp z o.o. 2 SKA	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	26.03.2012	50 000,00	0,00	0,00	50 000,00	100,00%
11	J.W. Group Sp z o.o. 1 SKA	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	26.03.2012	50 000,00	0,00	0,00	50 000,00	100,00%
12	Seahouse Sp.zvo.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2012	8 750 000,00	0,00	0,00	8 750 000,00	100,00%
13	J.W. 6 Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	16.11.2012	50 000,00	0,00	0,00	50 000,00	100,00%



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 r.

Powiązania pośrednie											
14	SASPOL INFRASTRUKTURE Sp. z o.o.(dawniej Trinity Self Comapnies Sp. z o.o.)	Warszawa	udział w przetargach publicznych jako lider konsorcjum	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	06.10.2009	4 644,62	0,00	0,00	4 644,62	25,00%
15	TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	Ząbki	budownictwo społeczne	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	30.09.2006	1 000,00	0,00	0,00	1 000,00	2,00%
16	Business Financial Construction Sp. z o.o.	Warszawa	działalność usługowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.06.2003	500,00	0,00	0,00	500,00	0,01%
17	Karczma Regionalna Sp.z o.o.	Krynica Górska	usługi hotelarskie	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.12.2004	208 550,00	0,00	0,00	208 550,00	8,06%
18	J.W. Construction Sp. z o.o.	Ząbki	prefabrykacja elementów dla budownictwa	jednostka zależna	metoda pełna	19.02.2008	50,00	0,00	0,00	50,00	0,01%
19	Fabryka Maszyn i Urządzeń FAMAK S.A.	Kluczbork	działalność produkcyjna	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	12.11.2007	29 630,00	0,00	0,00	29 630,00	0,04%

Nota 5. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31-03-2013	31-12-2012
a) należności z tytułu kaucji	1 902 501,15	1 630 777,30
b) należności z tytułu depozytów (leasingi)	16 665 496,33	16 364 359,90
c) pozostałe należności	0,00	224 888,91
Wartość należności, razem	18 567 997,48	18 220 026,11

2. AKTYWA OBROTOWE

Nota 6. Zapasy

ZAPASY	31-03-2013	31-12-2012
a) materiały	2 972 078,42	3 013 489,53
b) półprodukty i produkty w toku	47 516,25	1 136 208,11
c) produkty gotowe	848 345,82	611 581,07
d) towary	25 534 229,11	26 775 040,83
e) zaliczki na dostawy	0,00	10 007,30
Wartość zapasów, razem	29 402 169,60	31 546 326,84

Nota 7. Kontrakty budowlane

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-03-2013	31-12-2012
KONTRAKTY BUDOWLANE (aktywa obrotowe)		
a) półprodukty i produkty w toku	222 173 334,59	226 163 774,88
b) produkty gotowe	233 586 390,41	282 001 304,83
c) zaliczki na dostawy	3 777 210,47	3 745 460,79
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	480 503,53	809 384,68
Wartość kontraktów budowlanych razem	460 017 439,00	512 719 925,18
KONTRAKTY BUDOWLANE (zobowiązania krótkoterminowe)		
a) rozliczenia międzyokresowe	69 893 239,61	83 810 988,62
Wartość kontraktów budowlanych razem	69 893 239,61	83 810 988,62

Spółki Grupy Kapitałowej w związku z prowadzoną działalnością zaciągają kredyty, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 marca 2013 roku Spółki Grupy ustanowiły zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych o wartości 433,1 mln, prezentowanych w środkach trwałych o wartości 289,7 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 marca 2013 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 384 mln (z wyłączeniem kredytów TBS Marki Sp. z o.o., zobowiązania wynoszą 280 mln).

Nota 8. Należności krótkoterminowe

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31-03-2013	31-12-2012
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	176 683,72	172 560,62
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	37 328 492,21	36 966 026,95
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	13 207 368,26	16 388 806,99
d) inne	6 266 860,07	3 998 321,62
Wartość należności, razem	56 979 404,26	57 525 716,18

Nota 9. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-03-2013	31-12-2012
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	769 942,28	13 812 125,19
c) inne inwestycje	655 854,07	868 064,85
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	1 425 796,35	14 680 190,04

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31-03-2013	31-12-2012
a) środki pieniężne w kasie i banku	11 925 919,36	11 136 116,35
b) inne środki pieniężne	5 097 092,72	5 569 568,03
c) inne aktywa pieniężne	21 878,81	23 394,13
Wartość środków pieniężnych, razem	17 044 890,89	16 729 078,51

Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31-03-2013	31-12-2012
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17 072 008,40	13 429 341,41
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	17 072 008,40	13 429 341,41

3. ZOBOWIĄZANIA

Nota 12. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	31-03-2013	31-12-2012
a) kredyty	384 039 073,66	385 578 602,63
w tym: długoterminowe	245 581 910,51	240 457 011,34
krótkoterminowe	138 457 163,15	145 121 591,29
b) pożyczki	2 924 456,90	3 284 400,19
w tym: długoterminowe	0,00	0,00
krótkoterminowe	2 924 456,90	3 284 400,19
Wartość kredytów i pożyczek, razem	386 963 530,56	388 863 002,82
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	245 581 910,51	240 457 011,34
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	141 381 620,05	148 405 991,48

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-03-2013	31-12-2012
Do 1 roku	138 457 163,15	145 121 591,29
Powyżej 1 roku do 2 lat	78 049 535,42	63 300 760,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	62 900 466,34	53 043 392,09
Powyżej 5 lat	104 631 908,75	124 112 859,25
Razem kredyty, w tym:	384 039 073,66	385 578 602,63
- długoterminowe	245 581 910,51	240 457 011,34
- krótkoterminowe	138 457 163,15	145 121 591,29

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

W tym kredyty Spółki TBS Marki Sp. z o.o.

KREDYTY I POŻYCZKI	31-03-2013	31-12-2012
a) kredyty	104 074 422,03	104 355 771,00
w tym: długoterminowe	99 328 561,65	99 653 557,92
krótkoterminowe	4 745 860,38	4 702 213,08
b) pożyczki	0,00	0,00
w tym: długoterminowe	0,00	0,00
krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość kredytów i pożyczek, razem	104 074 422,03	104 355 771,00
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	99 328 561,65	99 653 557,92
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	4 745 860,38	4 702 213,08

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-03-2013	31-12-2012
Do 1 roku	4 745 860,38	4 702 213,08
Powyżej 1 roku do 2 lat	4 745 860,38	4 702 213,08
Powyżej 2 lat do 5 lat	14 237 581,14	14 106 639,24
Powyżej 5 lat	80 345 120,13	80 844 705,60
Razem kredyty, w tym:	104 074 422,03	104 355 771,00
- długoterminowe	99 328 561,65	99 653 557,92
- krótkoterminowe	4 745 860,38	4 702 213,08

Nota 13. Pozostałe kapitały

POZOSTAŁE KAPITAŁY	31-03-2013	31-12-2012
a) kapitał zapasowy	500 115 518,27	500 115 552,27
b) pozostałe kapitały rezerwowe	7 947 307,60	7 947 307,60
c) różnice z przeliczenia	-475 114,01	-277 290,55
Wartość pozostałych kapitałów, razem	507 587 711,86	507 785 569,32

Nota 14. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31-03-2013	31-12-2012
a) zobowiązania z tytułu leasingów	35 673 674,86	37 453 980,19
b) zobowiązania z tytułu kaucji	7 399 455,99	6 828 954,16
c) inne zobowiązania długoterminowe	4 784 852,65	5 242 504,87
d) zobowiązania wekslowe	94 764 998,25	92 883 177,27
e) obligacje	200 700 000,00	200 700 000,00
Wartość innych zobowiązań, razem	343 322 981,75	343 108 616,49

Nota 15. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31-03-2013	31-12-2012
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	61 474 159,32	85 330 575,12
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	1 526 833,37	1 300 949,05
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	9 931 156,34	11 691 667,37
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 595 912,64	2 494 368,63
e) zaliczki otrzymane na dostawy	8 855,00	0,00
f) inne	8 796 380,84	8 804 357,56
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	83 333 297,51	109 621 917,73

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31-03-2013	31-12-2012
a) część krótkoterminowa, w tym:	15 819 357,05	16 003 544,37
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	15 048 316,26	15 232 503,58
- odsetki naliczone	2 203 743,18	2 206 281,27
- depozyty czynszowe	477 649,38	477 649,38
- inne	12 366 923,70	12 548 572,93
- pozostałe rezerwy, w tym:	771 040,79	771 040,79
- rezerwa pozostała	771 040,79	771 040,79
b) część długoterminowa, w tym:	55 965 144,02	56 005 157,45
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	55 965 144,02	56 005 157,45
- partycypacje w kosztach budowy-TBS Marki	50 073 278,59	49 452 698,07
- przychody przyszłych okresów-umorzenie kredytów-TBS Marki	5 431 548,83	6 092 142,78
- rozliczenie w czasie nadwyżki przychodów ze sprzedaży nad wartością bilansowa/leasing zwrotny	460 316,60	460 316,60
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	71 784 501,07	72 008 701,82

Nota 16. Inne zobowiązania

INNE ZOBOWIĄZANIA	31-03-2013	31-12-2012
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	28 874 477,15	28 856 972,00
b) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
c) zobowiązania z tytułu leasingów	6 181 799,95	5 884 216,61
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	35 056 277,10	34 741 188,61

4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 17. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2013 do 31-03-2013	od 01-01-2012 do 31-03-2012
Przychody ze sprzedaży produktów	65 007 460,64	28 583 413,67
Przychody ze sprzedaży usług	20 247 254,34	17 579 769,76
Przychody ze sprzedaży towarów	610 990,17	358 602,11
Wartość przychodów, razem	85 865 705,15	46 521 785,54

	od 01-01-2013 do 31-03-2013	od 01-01-2012 do 31-03-2012
Przychody ze sprzedaży, z czego:	85 865 705,15	46 521 785,54
-ze sprzedaży produktów-lokale, działki, budynki	64 495 949,72	26 524 383,64
-ze sprzedaży produktów-pozostałe	511 510,92	2 059 030,03
-ze sprzedaży usług	20 247 254,34	17 579 769,76
-ze sprzedaży towarów	610 990,17	358 602,11

	od 01-01-2013 do 31-03-2013	od 01-01-2012 do 31-03-2012
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	85 254 714,98	46 163 183,43
-działalność deweloperska	67 706 416,37	30 548 339,50
-działalność hotelarska	5 855 788,50	3 114 011,24
-budownictwo społeczne	3 488 218,38	3 433 145,62
-usługi transportowe	0,00	86 964,45
-budownictwo	8 204 291,73	8 980 722,62

	od 01-01-2013 do 31-03-2013	od 01-01-2012 do 31-03-2012
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych	64 495 949,72	26 524 383,64
-Warszawa i okolice	57 451 971,37	25 742 464,96
-Gdynia	0,00	468 014,22
- Łódź	7 043 978,35	313 904,46

	od 01-01-2013 do 31-03-2013	od 01-01-2012 do 31-03-2012
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych	5 855 788,50	3 114 011,24
-Warszawa i okolice	597 491,29	925 819,41
- Tarnowo	1 006 417,36	1 119 934,04
- Stryków	595 108,14	618 878,30
- Cieszyn	221 034,47	257 492,14
- Krynica Górská	3 435 737,24	191 887,35

Nota 18. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2013 do 31-03-2013	od 01-01-2012 do 31-03-2012
Koszty ze sprzedaży produktów	47 060 683,17	18 362 009,11
Koszty ze sprzedaży usług	19 585 738,71	14 982 072,93
Koszty ze sprzedaży towarów	1 199 570,75	188 195,04
Koszt własny sprzedaży, razem	67 845 992,63	33 532 277,09

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2013 do 31-03-2013	od 01-01-2012 do 31-03-2012
Koszty sprzedaży	4 538 348,50	4 097 648,48
Koszty zarządu	5 260 242,42	6 793 671,09
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	9 798 590,92	10 891 319,57

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2013 do 31-03-2013	od 01-01-2012 do 31-03-2012
Amortyzacja	4 438 094,86	2 724 555,97
Zużycie materiałów i energii	4 928 402,49	6 280 317,83
Usługi obce	31 204 941,54	52 228 055,48
Podatki i opłaty	2 275 866,23	1 795 946,21
Wynagrodzenia	7 441 126,60	9 095 962,06
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 317 322,46	1 750 292,11
Pozostałe koszty rodzajowe	2 698 158,62	3 174 167,65
Koszty wg rodzaju, razem	54 303 912,80	77 049 297,31

Nota 19. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2013 do 31-03-2013	od 01-01-2012 do 31-03-2012
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	241 709,70	0,00
b) inne przychody operacyjne	4 577 121,09	1 842 430,95
Wartość przychodów operacyjnych, razem	4 818 830,79	1 842 430,95

Nota 20. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2013 do 31-03-2013	od 01-01-2012 do 31-03-2012
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	1 350 563,29
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
c) inne koszty operacyjne	1 285 172,65	1 595 668,06
Wartość kosztów operacyjnych, razem	1 285 172,65	2 946 231,35

Nota 21. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2013 do 31-03-2013	od 01-01-2012 do 31-03-2012
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki	523 800,92	3 042 774,58
c) zysk ze zbycia inwestycji	824 768,88	0,00
d) inne	896 202,73	0,00
Wartość przychodów finansowych, razem	2 244 772,53	3 042 774,58

Nota 22. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2013 do 31-03-2013	od 01-01-2012 do 31-03-2012
a) odsetki	11 577 938,14	8 656 491,35
b) strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
c) inne	0,00	2 219 990,23
Wartość kosztów finansowych, razem	11 577 938,14	10 876 481,58

D. DODATKOWE INFORMACJE

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

W okresie objętym sprawozdaniem miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

Zmiany w Zarządzie Spółki

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

Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy

W dniu 12 marca 2013 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy J.W. Construction Holding S.A. które dokonało obniżenia wysokości wynagrodzenia Członka Rady Nadzorczej Spółki delegowanego przez Radę Nadzorczą w trybie art. 390 §1 k.s.h. do samodzielnego indywidualnego wykonywania nadzoru nad Zarządem Spółki.

Zawarcie umowy o kredyt

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

Zawarcie aneksów do umów kredytowych

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

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

Pozwolenia na użytkowanie

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

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

Realizowane inwestycje

W I kwartale 2013 r. były realizowane następujące inwestycje :

Lp.	Inwestycje mieszkaniowe	Ilość lokali
1	„Oaza Piątkowo”, Poznań	183
2	„Rezydencja Redłowo”, Gdynia	52
3	„Oxygen” - Warszawa (kontrakt zewnętrzny - GW JW. Construction Sp. z o.o.)	287

Lp.	Inwestycja komercyjna	PU
1	„Hanza Tower” – Szczecin – zrealizowany stan zero	36 328

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

W I kwartale 2013 r. nie wystąpiły, poza opisanymi w niniejszym sprawozdaniu, zdarzenia o nietypowym charakterze mające znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

3. Objasnienia dotyczące sezonowości i cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.

W działalności Spółki można jedynie zauważyć cykliczność momentu wpływów w postaci zaliczek od klientów - zależy to od stopnia zaawansowania inwestycji.

W zależności od stopnia zaawansowania inwestycji (stan zero, stan surowy otwarty, stan surowy zamknięty, zakończenie budowy) odnotowywane są cyklicznie wpływy od klientów .

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

Zmiana warunków emisji

W dniu 24 stycznia 2013 r., Zarząd Spółki podjął Uchwałę, na podstawie której dokonał zmiany warunków emisji obligacji, wyemitowanych na podstawie Uchwały z dnia 26 kwietnia 2012 r. w liczbie 9.500 sztuk o wartości nominalnej 10.000 zł każda i łącznej wartości 95.000.000 zł oznaczonych w systemie KDPW PLJWC0000043, o których emisji Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 14/2012 z dnia 27 kwietnia 2012 r. w zakresie: (i) terminu wykupu obligacji, który został zmieniony z dnia 27 kwietnia 2015 r. na dzień 25 stycznia 2016 r.; (ii) uzupełnienia tabeli odsetkowej o trzy nowe okresy odsetkowe przypadające odpowiednio od 2015-04-24 do 2015-07-24, od 2015-07-24 do 2015-10-23 oraz od 2015-10-23 do 2016-01-25; (iii) oprocentowania poprzez zwiększenie marży o 0,75% obowiązującej od dnia 25 stycznia 2013 r. Spółka uzyskała zgodę wszystkich obligatariuszy na zmianę ww. warunków emisji.

Emisja obligacji

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

(1) hipoteki łącznej w kwocie 135.000.000 zł na:

(a) przysługującym Spółce prawie własności nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym, położonej w Warszawie, przy Al. Jerozolimskich 216, składającej się z działki gruntu nr 62/2, o powierzchni 3.999 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1M/00149632/9 (wartość ww. nieruchomości według wyceny sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego została oszacowana na kwotę 36.365.800 złotych netto) (udzielającym zabezpieczenia jest Spółka);

(b) przysługującym Spółce prawie użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek gruntu położonych w Krynicy - Zdrój przy ul. Czarny Potok o nr 163/1, 164/1, 164/4, 174/4, 146, 172, 173, 174/8, 174/9, o łącznej powierzchni 29.491 m² oraz prawie własności budynków posadowionych na tej nieruchomości, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Sączu, X Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Muszynie, prowadzi księgę wieczystą KW nr NS1M/00007069/8 (wartość ww. nieruchomości według wyceny sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego została oszacowana na kwotę 200.268.000.000 złotych) (udzielającym zabezpieczenia jest Spółka);

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

(i) składającej się z działek gruntu o nr 86/2 i 86/4, o łącznej powierzchni 15.066 m², położonych w Konstancinie - Jeziornej, przy ul. Bielawskiej, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr WA11/00006117/5 i

(ii) składającej się z działki gruntu o nr 84/27, o powierzchni 29 m², położonej w Konstancinie - Jeziornej, przy ul. Bielawskiej, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr WA11/00006116/8, (których wartość według wyceny sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego została oszacowana na kwotę 4.212.000 zł) (udzielającym zabezpieczenia jest Lokum Spółka z o.o.); oraz

(2) hipoteki w kwocie 75.000.000 zł na przysługującym Spółce prawie własności nieruchomości położonej w gminie Ożarów Mazowiecki, położonej w rejonie ul. Sochaczewskiej i Żyznej, składającej się z działek gruntu o łącznej powierzchni 141.497 m², dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1P/00105675/5 (wartość ww. nieruchomości według wyceny sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego wynosi 86.152.000 złotych) (udzielającym zabezpieczenia jest Spółka). Na żądane Spółki

zgłoszone administratorowi hipoteki, jest on zobowiązany do wyrażenia zgodny na zwolnienie z obciążenia hipotecznego wydzielonych geodezyjnie działek gruntu stanowiących do 10 % obszaru nieruchomości zabezpieczonych. Warunkiem wyrażenia zgody przez administratora hipoteki jest przedłożenie przez Spółkę operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego nie wcześniej niż 30 dni, przed datą wystąpienia z żądaniem o wyłączenie z pod zabezpieczenia hipotecznego, który to operat wykaże iż wartość pozostałych działek stanowiących zabezpieczenie jest nie niższa niż 75.000.000 zł

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

Wykup obligacji

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

Wypłata odsetek

W dniu 25 stycznia 2013 r. Spółka dokonała wypłaty odsetek od obligacji

- 1) wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 26 kwietnia 2012 r. w liczbie 9.500 sztuk o wartości nominalnej 10.000 zł każda i łącznej wartości 95.000.000 zł oznaczonych w systemie KDPW PLJWC0000043
- 2) wykupowanej części obligacji wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 18 czerwca 2010 r., zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie pod kodem ISIN PLJWC0000035

W dniu 25 marca 2013 r. Spółka dokonała wypłaty odsetek od niewykupionej części obligacji wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 18 czerwca 2010 r., zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie pod kodem ISIN PLJWC0000035

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

Nie dotyczy.

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

Zmiany w Zarządzie

W dniu 17 kwietnia 2013 r., Spółka otrzymała oświadczenia o wykonaniu uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu więcej niż 50 % akcji Spółki o powołaniu do Zarządu Spółki:

- Pani Anny Konkel jako Członka Zarządu Spółki
- Pani Małgorzaty Ostrowskiej jako Członka Zarządu Spółki

Aneksy do Umów kredytowych

W dniu 25 kwietnia 2012 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt rewalwingowy udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w wysokości 10.000.000 zł, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu ustalono na dzień 25 kwietnia 2014r.

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

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

Spłata kredytu

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

Pozwolenia na budowę

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

Emisja obligacji

W dniu 24 kwietnia 2013 roku, Spółka wyemitowała łącznie 9.120 sztuk obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 10.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 91.200.000 zł, których cena emisyjna odpowiada wartości nominalnej, a oprocentowanie ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 3M powiększoną o marżę. Spółka obowiązana jest w całości wykupić obligacje w dacie 26 stycznia 2016 roku poprzez zapłatę kwoty wykupu obligacji równą wartości nominalnej powiększoną o należne odsetki. Odsetki wypłacane będą corocznie. Obligacje mają formę dokumentu. Celem emisji Obligacji jest sfinansowanie wykupu weksli w kwocie 91.200.000 zł. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone, jednak Spółka zobowiązała się doprowadzić do zarejestrowania przez właściwy sąd rejonowy, w terminie trzech miesięcy od daty emisji, tj. od dnia 24 kwietnia 2013 roku, zabezpieczenia Obligacji w postaci hipoteki na użytkowaniu wieczystym nieruchomości zabudowanej, położonej w Warszawie, przy ul. Kasprzaka 29/31, obejmującej działki 3/3 oraz 3/1 o łącznej powierzchni 81.185 m², oznaczonej księgą wieczystą nr WA4M/00162186/5, której właścicielem jest Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym do 5 grudnia 2089 r. jest J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Ząbkach – podmiot zależny od Spółki. Udzielającym i ustanawiającym zabezpieczenie będzie J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Ząbkach. Zgodnie z warunkami emisji obligacji część nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie obligacji, będzie podlegać zwolnieniu z pod zabezpieczenia, po uzyskaniu zgody przez administratora hipoteki od wszystkich obligatariuszy na takie zwolnienie.

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

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE-umowy kredytowe, obligacje	31-03-2013
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - kredyty	726 676 814,00
Weksle in blanco	335 308 280,00
Tytuły egzekucyjne	555 962 543,05
Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia	433 026 715,77
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - obligacje	210 000 000,00

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE-pozostałe	31-03-2013
Weksle in blanco	47 308 320,83
Tytuły egzekucyjne	3 750 000,00
Poręczenia na rzecz Deweloper sp. z o.o.	341 697,97
Poręczenie na rzecz JW. Wronia sp. z o.o.	50 000 000,00
Poręczenia na rzecz JW. Consulting sp. z o.o. J.W.2 spółka komandytowo-akcyjna	39 653 100,00
Poręczenia na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa	907 800,00
Pozostałe	500 000,00
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000,00

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

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

Na dzień 31 marca 2013 roku wystąpiły ubezpieczeniowe gwarancje usunięcia wad i usterek udzielone przez banki oraz instytucje ubezpieczeniowe, których beneficjentem jest Spółka. Ponadto zostały wystawione na rzecz Spółek Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. weksle in blanco jako zabezpieczenie uprawnień spółek wynikających z udzielonych przez kontrahentów gwarancji, które Spółki mają prawo wypełnić w każdym czasie na sumę odpowiadającą kosztom usunięcia wad i usterek. Łączna wartość gwarancji wyniosła na dzień 31 marca 2013 roku 4,8 mln i 12,3 tys. Euro (JW. Construction Holding SA) i 6 mln i 103,2 tys. Euro (JW. Construction sp. z o.o.).

W dniu 23 czerwca 2011 r. została zawarta umowa, w której Spółka udzieliła gwarancji na rzecz Klosters Beteligungsgesellschaft GmbH z siedzibą w Kempen („Kupujący”) z tytułu zawartej umowy sprzedaży na rzecz w/w podmiotu przez Sezam II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty oraz J.W. Consulting Spółka z o.o. J.W. 5 Spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Warszawie („Sprzedający”) udziałów stanowiących 100 % kapitału zakładowego w spółce działającej pod firmą J.W. Agro Spółka z o.o. z siedzibą w Nowogardzie („JWA”). Spółka zagwarantowała, iż wszelkie złożone przez Sprzedających, w umowie sprzedaży, oświadczenia są prawdziwe i prawidłowe i nie wprowadzają w błąd w jakimkolwiek istotnym zakresie nimi objętym, jednocześnie gwarantując wykonanie zobowiązań Sprzedających wynikających z umowy. Kupujący, w przypadku nieprawdziwości, niekompletności lub gdyby dane zapewnienie wprowadzało w błąd w sposób istotny co do stanu JWA lub nabywanych udziałów, ma prawo żądać

przywrócenia stanu jaki by wystąpił gdyby dane zapewnienie było zgodne z prawdą, aby Sprzedający wypłacili kwotę pieniężną niezbędną do doprowadzenia do stanu zgodnego z danym zapewnieniem lub też żądać obniżenia ceny sprzedaży.

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

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 marca 2013 r., przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1738 zł/EURO.

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 marca 2012 r., przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1616 zł/EURO.

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

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2013 r.-31.03.2013r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1738 zł/EURO

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2012 r.-31.03.2012 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1750 zł/EURO.

Pozycja bilansu skonsolidowanego	31-03-2013		31-12-2012		31-03-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 519 517	363 747	1 556 107	380 634	1 403 527	337 257
Aktywa trwałe	937 576	224 440	909 477	222 464	705 470	169 519
Aktywa obrotowe	581 942	139 307	646 631	158 170	698 058	167 738
Pasywa razem	1 519 517	363 747	1 556 107	380 634	1 403 527	337 257
Kapitał własny	507 376	121 457	503 256	123 100	495 952	119 173
Zobowiązania długoterminowe	666 658	159 587	660 268	161 506	466 796	112 167
Zobowiązania krótkoterminowe	345 484	82 703	392 584	96 028	440 779	105 916

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2013 do 31-03-2013		od 01-01-2012 do 31-03-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	85 866	20 573	46 522	11 143
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	67 846	16 255	33 532	8 032
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	18 020	4 317	12 990	3 111
Koszty sprzedaży	4 538	1 087	4 098	981
Koszty ogólnego zarządu	5 260	1 260	6 794	1 627
Zysk (strata) ze sprzedaży	11 202	2 684	12 061	2 889
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	14 735	3 530	10 957	2 624
Zysk (strata) brutto	5 402	1 294	3 123	748
Podatek dochodowy	1 085	260	667	160
Zysk (strata) netto	4 318	1 034	2 456	588

Pozycja bilansu Emitenta	31-03-2013		31-12-2012		31-03-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 412 585	338 149	1 452 050	355 181	1 291 310	310 292
Aktywa trwałe	845 136	202 312	826 527	202 174	614 800	147 732
Aktywa obrotowe	567 449	135 838	625 523	153 007	676 510	162 560
Pasywa razem	1 412 585	338 149	1 452 050	355 181	1 291 310	310 292
Kapitał własny	523 871	125 406	521 788	127 633	522 514	125 556
Zobowiązania długoterminowe	565 612	135 398	554 927	135 739	346 905	83 359
Zobowiązania krótkoterminowe	323 102	77 345	375 335	91 809	421 891	101 377

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2013 do 31-03-2013		od 01-01-2012 do 31-03-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	73 791	17 679	34 104	8 169
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	59 565	14 271	22 825	5 467
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	14 226	3 408	11 279	2 702
Koszty sprzedaży	4 593	1 101	5 528	1 324
Koszty ogólnego zarządu	3 808	912	5 067	1 214
Zysk (strata) ze sprzedaży	9 773	2 342	10 647	2 550
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	11 123	2 665	8 801	2 108
Zysk (strata) brutto	2 598	622	2 259	541
Podatek dochodowy	516	124	477	114
Zysk (strata) netto	2 083	499	1 782	427

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

W dniu 14 lutego 2013 r. Spółka zbyła 99 udziałów, stanowiących 99 % kapitału zakładowego w spółce pod firmą Deweloper Spółka z o.o. z siedzibą w Siemianowicach Śląskich. Sprzedana spółka podlegała konsolidacji.

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

Zarząd J.W. Construction Holding S.A. nie publikuje prognoz finansowych zarówno dla Spółki jak i Grupy Kapitałowej.

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

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.814.656 zł i dzieli się na 54.073.280 akcji zwykłych na okaziciela serii A i B o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja, z których każda upoważnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Stan na dzień 14.05.2013 r.

Akcyonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	15.413.713	28,51 %	15.413.713	28,51 %
EHT S.A.	18.568.300	34,34 %	18.568.300	34,34 %
Fundusze Inwestycyjne zarządzane przez PKO TFI S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji ^x			
Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty należący do Pioneer Pekao TFI S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji ^{xx}			

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

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

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

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

Od dnia 13.11.2012 r. (data przekazania raportu za III kwartał 2012 r.) do dnia 14.05.2013 r. (data przekazania raportu za I kwartał 2013 r.) nie zaszły zmiany w zakresie znacznych pakietów akcji Spółki.

12. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na określony dzień, odrębnie dla każdej z osób.

Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta przez osoby zasiadające w organach spółki:

Stan na dzień 14.05.2013 r.

Osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji
Józef Wojciechowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	15.413.713

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły żadne zmiany.

13. Sprawy sądowe.

Na dzień 31 marca 2013 r. Spółka była stroną postępowań wytoczonych z jej powództwa na łączną kwotę 119.204.304,48 zł. Postępowaniem wytoczonym przez Spółkę o największej wartości, które przekracza 10 % kapitałów własnych Spółki zostało 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 (DZ.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.

W ocenie Spółki roszczenie jest w pełni zasadne i zasługuje na zasądzenie zgodnie z powództwem Spółki.

Na dzień 31 marca 2013 r. Spółka była stroną postępowań wytoczonych przeciwko niej na łączną kwotę 52.554.979,06 zł. Postępowanie wytoczone przeciw Spółce o największej wartości zostało wszczęte pozwem doręczonym Spółce w dniu 19 grudnia 2012 r., złożonym przez Oriens Capital Management AG z siedzibą w Szwajcarii. Pozew opiewa na kwotę 14.360.615,21 zł z tytułu odszkodowania za niewykonanie i nienależyte wykonanie umowy oraz z tytułu kosztów zwrotu wydatków na poczet wykonania umowy i kosztów poniesionych w związku z wykonaniem zlecenia nabycia nieruchomości. Powód nabył roszczenia na podstawie umowy cesji od spółki pod firmą Develo Sp. o.o. Sprawa dotyczy nabycia nieruchomości we Wrocławiu. Spółka w złożonej odpowiedzi na pozew zakwestionowała całość zgłoszonego roszczenia jako niezasadnego.

14. Informacja o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.

L.p.	NAZWA SPÓŁKI	Należności od jednostek powiązanych		Zobowiązania do jednostek powiązanych	
		31-03-2013	31-12-2012	31-03-2013	31-12-2012
1.	TBS Marki Sp. z o.o.	22 074,97	73 441,01	26 569 430,03	26 247 753,11
2.	Business Financial Construction Sp. z o.o.	153 561,51	152 157,80	3 173 135,84	2 954 633,60
3.	Lokum Sp. z o.o.	257 920,01	257 920,01	0,00	0,00
4.	J.W.Bułgaria	34 898 842,42	34 014 045,58	0,00	0,00
5.	Porta Transport Sp. z o.o.w likwidacji	14 760,00	31 491,69	11 470 203,50	11 258 140,04
6.	Yakor House Sp.z o.o.	16 314 443,53	15 316 561,38	0,00	0,00
7.	J.W. Construction Sp. z o.o.	6 006 323,67	22 728 679,96	66 170 801,39	109 062 218,19
8.	Saspol Infrastruktury Sp. z o.o.	50 616,97	49 836,70	0,00	0,00
9.	J.W. Marka Sp. z o. o.	36 068,69	4 602 419,73	346 879,55	5 637 903,61
10.	J.W.Group Sp. z o.o.	17 561,91	16 551,81	0,00	0,00
11.	J.W.Group Sp. z o.o. 1 SKA	171 617 941,98	168 049 284,27	7 772,80	0,00
12.	J.W.Group Sp. z o.o. 2 SKA	10 651,80	10 651,80	0,00	0,00
13.	Seahouse Sp. z o.o.	3 732 482,71	1 990 536,00	1 107,00	369,00
14.	J.W.6 Sp. z o.o.	25 310,28	25 310,28	0,00	0,00

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

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

W opisywanym okresie sprawozdawczym Spółka nie udzieliła poręczeń lub gwarancji, których wartość stanowiłaby równowartość 10 % jej kapitałów własnych.

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

Nie występują

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

Najistotniejsze czynniki mogące mieć wpływ na wyniki Spółki:

- prowadzona polityka kredytowa banków zarówno w zakresie kredytów hipotecznych jak i inwestycyjnych – zaostrzone warunki kredytowe ograniczają źródło finansowania zakupu nieruchomości;
- wprowadzenie programu „Mieszkanie dla Młodych” w zamian za „Rodzina na Swoim”;
- przygotowanie nowych rozwiązań rządowych – projekt nowelizacji ustawy o ochronie praw lokatorów co pozwoliłoby przeznaczyć część mieszkań gotowych na wynajem;
- utrzymanie odpowiedniego tempa i harmonogramu przekazywania gotowych lokali klientom;
- wykonanie zakładanego poziomu sprzedaży;
- uzyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych w związku z obecnie prowadzonymi i przyszłymi projektami;
- brak zmian w przepisach prawnych i podatkowych – gwałtowne zmiany mogłyby wpłynąć w sposób niekontrolowany na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę;
- prowadzona polityka kredytowa banków zarówno w zakresie kredytów hipotecznych jak i inwestycyjnych – zaostrzone warunki kredytowe ograniczają źródło finansowania zakupu nieruchomości;
- poziom stóp procentowych, w tym w szczególności dla kredytów złotych;

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

Segmenty branżowe

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

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

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

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

Podstawowy rodzaj 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,
- działalność hotelarska - usługi gastronomiczno-hotelarskie związane z organizacją usług turystycznych i wypoczynku.



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 r.

2013	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska	Budownictwo społeczne	Budownictwo	Działalność transportowa, pozostałe	Eliminacje	Razem
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	67 682 522,09	5 855 788,50	3 490 218,38	16 276 302,22	735 595,88	-8 174 721,92	85 865 705,15
Przychody netto ze sprzedaży produktów	67 334 019,69	5 855 788,50	3 488 218,38	16 003 445,86	0,00	-8 162 353,33	84 519 119,10
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	348 502,40	0,00	2 000,00	272 856,36	735 595,88	-12 368,59	1 346 586,05
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	48 551 883,34	8 826 729,90	2 070 504,48	16 131 892,49	396 512,28	-8 131 529,86	67 845 992,63
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	47 525 917,15	8 826 729,90	2 049 775,51	15 966 648,31	396 512,28	-8 119 161,27	66 646 421,88
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 025 966,19	0,00	20 728,97	165 244,18	0,00	-12 368,59	1 199 570,75
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	19 130 638,75	-2 970 941,40	1 419 713,90	144 409,73	339 083,60	-43 192,06	18 019 712,52
Koszty sprzedaży	4 273 541,24	329 298,27	0,00	11 547,95	0,00	-76 038,96	4 538 348,50
Koszty ogólnego zarządu	3 867 551,49	225 699,83	216 547,71	600 267,23	408 056,20	-57 880,04	5 260 242,42
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	2 980 621,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 980 621,77
Zysk (strata) ze sprzedaży	13 970 167,79	-3 525 939,50	1 203 166,19	-467 405,45	-68 972,60	90 726,94	11 201 743,37
Pozostałe przychody operacyjne	1 703 709,99	130 099,93	32 854,74	2 324 834,26	450 500,00	176 831,87	4 818 830,79
Pozostałe koszty operacyjne	473 823,62	13 670,32	93 753,14	699 933,17	3 992,40	0,00	1 285 172,65
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	15 200 054,16	-3 409 509,89	1 142 267,79	1 157 495,64	377 535,00	267 558,81	14 735 401,51
Przychody finansowe	1 945 878,66	162 577,09	360 939,64	343 764,85	214 722,66	-783 110,37	2 244 772,53
Koszty finansowe	10 996 084,32	947 916,46	1 079 427,86	161 828,15	635,00	-1 607 953,65	11 577 938,14
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	6 149 848,50	-4 194 849,26	423 779,57	1 339 432,34	591 622,66	1 092 402,09	5 402 235,90
Zysk (strata) brutto	6 149 848,50	-4 194 849,26	423 779,57	1 339 432,34	591 622,66	1 092 402,09	5 402 235,90
Zysk (strata) netto	5 437 869,84	-4 194 849,26	423 779,57	1 084 940,20	473 832,66	1 092 034,70	4 317 607,70

E. SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA

1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31-03-2013	31-12-2012
AKTYWA TRWAŁE		845 136 302,47	826 527 139,72
Wartości niematerialne	1	15 619 420,13	15 910 645,94
Rzeczowe aktywa trwałe	2	279 058 086,47	284 625 843,32
Nieruchomości inwestycyjne	3	225 454 016,57	205 980 247,51
Inne aktywa finansowe	4	126 195 367,21	124 667 782,26
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		14 018 058,51	14 018 058,51
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	184 791 353,58	181 324 562,18
AKTYWA OBROTOWE		567 449 152,14	625 522 591,89
Zapasy	6	26 673 862,34	27 879 623,82
Kontrakty budowlane	7	450 763 706,05	502 214 445,43
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	51 523 662,84	58 702 182,75
Inne aktywa finansowe	9	15 745 560,16	15 281 741,43
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	7 972 006,19	8 480 981,31
Rozliczenia międzyokresowe	11	14 770 354,56	12 963 617,15
Aktywa razem		1 412 585 454,61	1 452 049 731,61
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		523 870 964,03	521 788 333,53
Kapitał podstawowy		10 814 656,00	10 814 656,00
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 493 208,19	7 493 208,19
Pozostałe kapitały		511 017 652,86	511 017 652,86
Niepodzielony wynik finansowy		-7 537 182,69	-15 598 247,08
Zysk/ strata netto		2 082 629,67	8 061 063,56
ZOBOWIĄZANIA		888 714 490,58	930 261 398,07
Zobowiązania długoterminowe		565 612 278,28	554 926 742,56
Kredyty i pożyczki	12	146 253 348,86	140 803 453,42
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		24 900 421,87	24 384 909,91
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		300 027,14	300 027,14
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia		460 316,60	460 316,60
Inne zobowiązania	13	393 698 163,81	388 978 035,49
Zobowiązania krótkoterminowe		323 102 212,30	375 334 655,51
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	14	77 913 421,41	118 000 541,55
Kontrakty budowlane	7	69 420 799,74	73 963 198,78
Kredyty i pożyczki	12	129 943 571,96	137 813 016,54
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	14	11 031 185,53	11 224 303,61
Inne zobowiązania	15	34 793 233,66	34 333 595,03
Pasywa razem		1 412 585 454,61	1 452 049 731,60

2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2013 do 31-03-2013	za okres 01-01-2012 do 31-03-2012
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	16	73 790 598,96	34 104 152,68
Przychody netto ze sprzedaży produktów		73 238 570,37	33 131 553,74
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		552 028,59	972 598,94
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	59 564 879,25	22 824 809,93
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		58 341 286,87	21 871 675,95
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1 223 592,38	953 133,98
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		14 225 719,71	11 279 342,75
Koszty sprzedaży		4 593 485,25	5 527 909,43
Koszty ogólnego zarządu		3 807 600,07	5 067 460,04
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		3 948 741,62	9 962 635,25
Zysk (strata) ze sprzedaży		9 773 376,01	10 646 608,53
Pozostałe przychody operacyjne	18	2 533 712,92	2 511 944,47
Pozostałe koszty operacyjne	19	1 183 796,94	4 357 144,83
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		11 123 291,99	8 801 408,17
Przychody finansowe	20	5 266 388,51	5 103 596,92
Koszty finansowe	21	13 791 538,87	11 645 704,11
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		2 598 141,63	2 259 300,98
Zysk (strata) brutto		2 598 141,63	2 259 300,98
Podatek dochodowy		515 511,96	477 041,99
Zysk (strata) netto		2 082 629,67	1 782 258,99

Inne całkowite dochody:		0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		0,00	0,00
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
Inne całkowite dochody		0,00	0,00
Całkowity dochód		2 082 629,67	1 782 258,99

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		za okres 01-01-2013 do 31-03-2013	za okres 01-01-2012 do 31-03-2012
Zyski			
(A) Zysk wynikający ze sprawozdań finansowych		2 082 629,67	1 782 258,99
Liczba akcji			
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*		54 073 280,00	54 073 280,00
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję		54 073 280,00	54 073 280,00
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)		0,04	0,03
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)		0,04	0,03



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 r.

3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2012	10 814 656,00	0,00	7 493 208,19	505 286 065,67	5 731 587,19	-15 598 247,08	8 061 063,56	521 788 333,53
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2013	10 814 656,00	0,00	7 493 208,19	505 286 065,67	5 731 587,19	-15 598 247,08	8 061 063,56	521 788 333,53
Emisja akcji	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
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wypłata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący pozycji odniesionych bezpośrednio na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,83		0,83
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,83	0,00	0,83
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 082 629,67	2 082 629,67
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,83	2 082 629,67	2 082 630,50
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00		0,00	8 061 063,56	-8 061 063,56	0,00
Stan na 31 marca 2013	10 814 656,00	0,00	7 493 208,19	505 286 065,67	5 731 587,19	-7 537 182,69	2 082 629,67	523 870 964,03



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2013 r.

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2011	10 814 656,00	0,00	7 493 208,19	479 905 410,58	5 731 587,19	-8 584 817,69	25 371 585,63	520 731 629,90
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2012	10 814 656,00	0,00	7 493 208,19	479 905 410,58	5 731 587,19	-8 584 817,69	25 371 585,63	520 731 629,90
Emisja akcji	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
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wypłata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący pozycji odniesionych bezpośrednio na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00		9 069,46	0,00	-7 013 429,04	0,00	-7 004 359,58
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,35	0,00	-0,35
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	9 069,46	0,00	-7 013 429,39	0,00	-7 004 359,93
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8 061 063,56	8 061 063,56
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	0,00	0,00	9 069,46	0,00	-7 013 429,39	8 061 063,56	1 056 703,63
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	25 371 585,63	0,00	0,00	-25 371 585,63	0,00
Stan na 31 grudnia 2012	10 814 656,00	0,00	7 493 208,19	505 286 065,67	5 731 587,19	-15 598 247,08	8 061 063,56	521 788 333,53

4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	za okres 01-01-2013 do 31-03-2013	za okres 01-01-2012 do 31-03-2012
Zysk (strata) netto	2 082 629,67	1 782 258,99
Korekta o pozycję	2 713 575,37	9 878 185,56
Amortyzacja	4 209 984,96	1 533 683,27
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	-1 448 262,02	3 656 366,70
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-491 112,70	1 994 436,00
Odsetki i dywidendy	6 919 886,28	7 699 026,78
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-1 484 343,54	4 901 436,71
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	-3 948 741,62	-9 962 635,25
Inne korekty o pozycję:	-1 043 835,99	55 871,35
- pozostałe korekty	-1 043 835,99	55 871,35
Zmiana stanu kapitału obrotowego	6 919 279,61	-21 321 344,46
Zmiana stanu zapasów	1 205 761,48	24 728,23
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	35 144 474,13	11 292 199,81
Zmiana stanu należności	6 877 383,48	-4 666 544,65
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-36 308 339,48	-27 971 727,85
Przeplwy pieniężne w działalności operacyjnej	11 715 484,65	-9 660 899,92
Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	580 123,61	1 348 750,00
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-684 289,42	-17 142 902,83
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	0,00
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	0,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	0,00
Pożyczki udzielone	-295 000,00	-436 201,00
Spłata pożyczek	0,00	173 000,00
Inne nabycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Dywidendy otrzymane	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	0,00	0,00
Zbycie jednostek zależnych	50 002,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych	0,00	-150 200,00
Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-349 163,81	-16 207 553,83
Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	0,00	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	117 838 167,68	174 275 510,92
Spłaty kredytów i pożyczek	-120 230 820,78	-143 598 497,80
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-1 347 891,85	-1 093 615,29
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-8 134 751,01	-6 553 624,97
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	0,00	0,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	0,00	-200 000,00
Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej	-11 875 295,96	22 829 772,86
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-508 975,12	-3 038 680,89
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	8 480 981,31	34 198 725,58
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	7 972 006,19	31 160 044,69

F. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA

1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31-03-2013	31-12-2012
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy	12 389 648,22	12 389 648,22
c) inne wartości niematerialne	3 229 771,91	3 520 997,72
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	15 619 420,13	15 910 645,94

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31-03-2013	31-12-2012
a) środki trwałe, w tym:	276 085 166,59	281 680 575,17
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	16 466 162,74	16 466 162,74
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	228 935 093,13	233 107 819,70
- urządzenia techniczne i maszyny	17 344 884,99	17 943 435,54
- środki transportu	1 472 506,24	1 651 849,17
- inne środki trwałe	11 866 519,49	12 511 308,02
b) środki trwałe w budowie	2 972 919,88	2 945 268,15
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	279 058 086,47	284 625 843,32

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	31-03-2013	31-12-2012
a) nieruchomości inwestycyjne	225 454 016,57	205 980 247,51
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	225 454 016,57	205 980 247,51

Nota 4. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-03-2013	31-12-2012
a) udziały lub akcje	86 655 371,43	86 770 311,43
b) udzielone pożyczki	37 287 942,14	36 023 558,08
c) inne inwestycje długoterminowe	2 252 053,64	1 873 912,75
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	126 195 367,21	124 667 782,26

Nota 5. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31-03-2013	31-12-2012
a) należności z tytułu kaucji	0,00	0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasingi)	16 665 496,33	16 364 359,90
c) pozostałe należności	168 125 857,25	164 960 202,28
Wartość należności, razem	184 791 353,58	181 324 562,18

2. AKTYWA OBROTOWE

Nota 6. Zapasy

ZAPASY	31-03-2013	31-12-2012
a) materiały	1 343 055,52	1 318 726,95
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	0,00	0,00
d) towary	25 330 806,82	26 550 889,57
e) zaliczki na dostawy	0,00	10 007,30
Wartość zapasów, razem	26 673 862,34	27 879 623,82

Nota 7. Kontrakty budowlane

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-03-2013	31-12-2012
a) półprodukty i produkty w toku	207 073 399,53	206 821 622,97
b) produkty gotowe	241 557 296,91	293 859 080,01
c) zaliczki na dostawy	1 652 506,08	1 102 040,65
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	480 503,53	431 701,80
Wartość kontraktów budowlanych razem	450 763 706,05	502 214 445,43

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-03-2013	31-12-2012
a) rozliczenia międzyokresowe	69 420 799,74	73 963 198,78
Wartość kontraktów budowlanych razem	69 420 799,74	73 963 198,78

Nota 8. Należności handlowe oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31-03-2013	31-12-2012
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	7 762 317,08	9 860 293,97
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	29 345 680,04	27 079 650,91
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	9 807 070,82	13 118 095,52
d) inne	4 608 594,90	8 644 142,35
Wartość należności, razem	51 523 662,84	58 702 182,75

Nota 9. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-03-2013	31-12-2012
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	15 745 560,16	14 944 725,02
c) inne papiery wartościowe	0,00	337 016,41
d) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	15 745 560,16	15 281 741,43

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31-03-2013	31-12-2012
a) środki pieniężne w kasie i banku	7 450 971,92	7 383 887,82
b) inne środki pieniężne	499 155,46	1 073 699,36
c) inne aktywa pieniężne	21 878,81	23 394,13
Wartość środków pieniężnych, razem	7 972 006,19	8 480 981,31

Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31-03-2013	31-12-2012
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14 770 354,56	12 963 617,15
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	14 770 354,56	12 963 617,15

3. ZOBOWIĄZANIA

Nota 12. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	31-03-2013	31-12-2012
a) kredyty	273 272 463,92	275 707 149,77
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>146 253 348,86</i>	<i>140 803 453,42</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>127 019 115,06</i>	<i>134 903 696,35</i>
b) pożyczki	2 924 456,90	2 909 320,19
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>2 924 456,90</i>	<i>2 909 320,19</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	276 196 920,82	278 616 469,96
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	146 253 348,86	140 803 453,42
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	129 943 571,96	137 813 016,54

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-03-2013	31-12-2012
Do 1 roku	127 019 115,06	134 903 696,35
Powyżej 1 roku do 2 lat	73 303 675,04	63 300 760,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	48 662 885,20	53 043 392,09
Powyżej 5 lat	24 286 788,62	24 459 301,33
Razem kredyty, w tym:	273 272 463,92	275 707 149,77
- długoterminowe	146 253 348,86	140 803 453,42
- krótkoterminowe	127 019 115,06	134 903 696,35

Nota 13. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31-03-2013	31-12-2012
a) zobowiązania z tytułu leasingów	35 663 954,86	37 453 980,19
b) zobowiązania z tytułu kaucji	9 008 371,57	5 186 085,12
c) zobowiązania z papierów wartościowych	200 700 000,00	200 700 000,00
d) inne zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
e) zobowiązania wekslowe-powiązane	29 429 498,81	28 900 991,81
f) zobowiązania wekslowe-obce	94 764 998,31	92 883 177,27
g) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	24 131 340,26	23 853 801,10
Wartość innych zobowiązań, razem	393 698 163,81	388 978 035,49

Nota 14. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31-03-2013	31-12-2012
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	19 986 191,42	24 348 584,21
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	41 398 289,10	77 084 697,76
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	5 048 936,95	3 776 076,97
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 340 515,76	1 797 659,97
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	0,00	0,00
g) zobowiązania z tytułu weksli-jednostki powiązane	2 882 216,15	2 838 710,36
h) inne	7 257 272,03	8 154 812,28
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	77 913 421,41	118 000 541,55

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31-03-2013	31-12-2012
a) część krótkoterminowa, w tym:	11 031 185,53	11 224 303,61
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	10 260 144,74	10 453 262,82
- odsetki naliczone	2 203 743,18	2 206 281,27
- depozyty czynszowe	477 649,38	477 649,38
- inne	7 578 752,18	7 769 332,17
- pozostałe rezerwy, w tym:	771 040,79	771 040,79
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	0,00	0,00
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	0,00	0,00
- rezerwy pozostałe	771 040,79	771 040,79
b) część długoterminowa, w tym:	460 316,60	460 316,60
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	460 316,60	460 316,60
- rozliczenie w czasie nadwyżki przychodów ze sprzedaży nad wartością bilansową/leasing zwrotny	460 316,60	460 316,60
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia, razem	11 491 502,13	11 684 620,21

Nota 15. Inne zobowiązania

INNE ZOBOWIĄZANIA	31-03-2013	31-12-2012
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	28 874 477,15	28 856 972,00
b) zobowiązania z tytułu weksli-obce	0,00	0,00
c) zobowiązania z tytułu leasingów	5 918 756,51	5 476 623,03
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	34 793 233,66	34 333 595,03

4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 16. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2013 do 31-03-2013	od 01-01-2012 do 31-03-2012
Przychody ze sprzedaży produktów	64 495 949,72	26 524 383,64
Przychody ze sprzedaży usług	8 742 620,65	6 607 170,10
Przychody ze sprzedaży towarów	552 028,59	972 598,94
Wartość przychodów, razem	73 790 598,96	34 104 152,68

Nota 17. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2013 do 31-03-2013	od 01-01-2012 do 31-03-2012
Koszty ze sprzedaży produktów	47 893 552,54	16 927 309,36
Koszty ze sprzedaży usług	10 447 734,33	4 944 366,59
Koszty ze sprzedaży towarów	1 223 592,38	953 133,98
Koszt własny sprzedaży, razem	59 564 879,25	22 824 809,93

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2013 do 31-03-2013	od 01-01-2012 do 31-03-2012
Koszty sprzedaży	4 593 485,25	5 527 909,43
Koszty zarządu	3 807 600,07	5 067 460,04
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	8 401 085,32	10 595 369,47

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2013 do 31-03-2013	od 01-01-2012 do 31-03-2012
Amortyzacja	3 521 902,55	1 533 683,27
Zużycie materiałów i energii	2 974 730,82	2 010 331,07
Usługi obce	11 554 979,28	33 031 270,19
Podatki i opłaty	1 443 159,64	1 301 344,07
Wynagrodzenia	6 130 712,57	5 081 453,59
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 070 718,30	1 008 266,42
Pozostałe koszty rodzajowe	2 438 046,75	2 520 447,11
Koszty wg rodzaju, razem	29 134 249,91	46 486 795,72

Nota 18. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2013 do 31-03-2013	od 01-01-2012 do 31-03-2012
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	491 112,70	0,00
b) inne przychody operacyjne	2 042 600,22	2 511 944,47
Wartość przychodów operacyjnych, razem	2 533 712,92	2 511 944,47

Nota 19. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2013 do 31-03-2013	od 01-01-2012 do 31-03-2012
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	1 950 852,29
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
c) inne koszty operacyjne	1 183 796,94	2 406 292,54
Wartość kosztów operacyjnych, razem	1 183 796,94	4 357 144,83

Nota 20. Pozostałe przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2013 do 31-03-2013	od 01-01-2012 do 31-03-2012
a) dywidendy	0,00	1 930 000,00
b) odsetki	3 842 730,95	3 173 596,59
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
d) inne	1 423 657,56	0,33
Wartość przychodów finansowych, razem	5 266 388,51	5 103 596,92





Nota 21. Pozostałe koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2013 do 31-03-2013	od 01-01-2012 do 31-03-2012
a) odsetki	13 703 285,46	8 391 592,29
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
c) strata ze zbycia inwestycji	0,00	3 254 111,82
d) inne	88 253,41	0,00
Wartość kosztów finansowych, razem	13 791 538,87	11 645 704,11

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

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

Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 14 maja 2013 r.