



## **Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe**

**za okres od 1 stycznia 2012 roku  
do 31 grudnia 2012 roku**

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi  
Standardami Sprawozdawczości Finansowej



## A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

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

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

Czas trwania Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2012 r. jest nieograniczony. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

### 2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

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

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy i objętych konsolidacją na dzień 31 grudnia 2012 roku prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
<b>Jednostki zależne:</b>				
Lokum Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Deweloper Sp. z o.o.	Polska	99,00%	99,00%	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. 2 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
- Deweloper Sp. z o.o. – realizacja produkcji budowlano-montażowej,
- 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. 2 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 2011-2012 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 2011-2012 wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją następujących jednostek podporządkowanych:

##### *W 2011 roku:*

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

##### *W 2012 roku:*

- Business Financial Construction Sp. z o.o.– 100%
- Polonia SSA – 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 osądy poddawane są przez Spółki Grupy Kapitałowej okresowej weryfikacji. Dokonując oszacowań J.W. Construction Holding S.A. przyjmuje następujące założenia dotyczące przyszłości.

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

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

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2012 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2011 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

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

- zakończeniu budowy;
- odbiór lokalu protokołem przekazania.

Zmiana nie miała wpływu na dane prezentowane za okres porównywalny.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego.

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

Następujące nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej obowiązują od 1 stycznia 2012 roku:

- Zmiany w MSSF 1 *Znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat*
- Zmiana do MSR 12 *Podatek odroczony: Odzyskiwalność aktywów stanowiących podstawę jego ustalenia*
- Zmiany w MSSF 7 *Ujawnienia – Przekazanie aktywów finansowych*

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:

- 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.

Grupa zastosuje zmieniony MSSF 1 od daty wejścia w życie ustalonej przez Komisję Europejską, tj. od 1 stycznia 2013 roku.

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*.

Grupa zastosuje zmieniony MSR 12 od daty wejścia w życie ustalonej przez Komisję Europejską, tj. od 1 stycznia 2013 roku.

Zmieniony MSR 12 nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiany w MSSF 7 *Ujawnienia – Przekazanie aktywów finansowych*

Zmiany w MSSF 7 zostały opublikowane w dniu 7 października 2010 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później. Celem zmian w standardzie jest umożliwienie użytkownikom sprawozdań finansowych lepszego zrozumienia transakcji przekazania aktywów finansowych (np. sekurytyzacji), w tym zrozumienia potencjalnych efektów ryzyk, które zostają w jednostce, która przekazała aktywa. Zmiany wymuszają także dodatkowe ujawnienia w przypadku przekazania aktywów o znaczącej wartości w pobliżu końca okresu sprawozdawczego.

Zmieniony MSSF 7 nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

### **Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę**

Grupa nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za 2012 roku.

### **Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)**

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

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

- **MSSF 9 Instrumenty finansowe**

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

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2015 roku.

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

- **MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe**

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

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

- **MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia**

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

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

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

- **MSSF 12 Ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki**

Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku i zawiera wymogi ujawnień informacyjnych na temat powiązań pomiędzy podmiotami.

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

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

- **MSSF 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.

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2013 roku.

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

- **MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe**

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

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

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

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

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

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

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

- **Zmiany 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.

Grupa zastosuje zmieniony MSR od 1 stycznia 2013 roku.

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

- **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.

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

- 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.

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

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

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

Grupa zastosuje zmieniony MSR od 1 stycznia 2013 roku.

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

- 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.

Grupa zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2013 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowej interpretacji.

- 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.

Grupa zastosuje zmieniony MSSF 1 od 1 stycznia 2013 roku.

Zmieniony MSSF 1 nie będzie miał 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.

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

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

Grupa zastosuje zmiany od daty przyjęcia zmian przez Unię Europejską.

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

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

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

Grupa zastosuje zmiany od daty przyjęcia zmian przez Unię Europejską.

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

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

- MSSF 9 *Instrumenty finansowe* opublikowany w dniu 12 listopada 2009 roku (z późniejszymi zmianami),
- Zmiany w MSSF 1 opublikowane w dniu 13 marca 2012 roku;
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2009-2011*) opublikowane w dniu 17 maja 2012 roku;

- Wskazówki odnośnie przepisów przejściowych (Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12) opublikowane w dniu 28 czerwca 2012 roku;
- Jednostki inwestycyjne (Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27).

## **Polityka rachunkowości**

### **Wartości niematerialne**

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

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

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

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

### **Rzeczowe aktywa trwałe**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Nieruchomości inwestycyjne**

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

### **Leasing**

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

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

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

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

### **Zapasy**

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

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

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

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

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

### **Koszty finansowania zewnętrznego**

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

### **Należności krótkoterminowe i długoterminowe**

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

### **Kaucje gwarancyjne**

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

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



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

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

### **Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

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

### **Rezerwy na zobowiązania**

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

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

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

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

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

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

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

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

- zakończeniu budowy;
- odbiór lokalu protokołem przekazania.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Kredyty bankowe i pożyczki**

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

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

#### **Odroczony podatek dochodowy**

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

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

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

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

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

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

#### **Zobowiązania**

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

Ze względu na cechy charakteryzujące zobowiązania można podzielić na:

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

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

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

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

Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

#### **Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

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

### **Przychody**

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

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

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

### **Pozostałe przychody, koszty, zyski i straty**

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

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

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

### **Podatki**

Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach następnych oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

## B. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31-12-2012	31-12-2011
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>909 476 895,11</b>	<b>687 358 395,85</b>
Wartości niematerialne	1	15 912 158,66	17 062 653,63
Rzeczowe aktywa trwałe	2	446 767 763,09	428 753 773,80
Nieruchomości inwestycyjne	4	376 747 529,48	166 894 332,33
Inne aktywa finansowe	5	25 734 127,57	41 365 995,97
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	26 095 290,19	17 508 194,59
Należności handlowe oraz pozostałe należności	6	18 220 026,11	15 773 445,52
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>646 630 578,16</b>	<b>693 447 304,23</b>
Zapasy	7	31 546 326,84	38 374 466,75
Kontrakty budowlane	7	512 719 925,18	522 970 383,44
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	57 525 716,18	64 823 508,08
Inne aktywa finansowe	9	14 680 190,04	548 507,06
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	16 729 078,51	42 995 638,89
Rozliczenia międzyokresowe	11	13 429 341,41	23 734 800,01
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 556 107 473,27</b>	<b>1 380 805 700,09</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		<b>503 256 055,60</b>	<b>493 447 404,34</b>
Kapitał podstawowy	12	10 814 656,00	10 814 656,00
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 490 208,19	7 490 208,19
Pozostałe kapitały	13	507 785 569,32	483 321 807,77
Niepodzielony wynik finansowy		-32 387 426,13	-39 435 078,65
Zysk/ strata netto		9 553 048,22	31 255 811,03
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>1 052 851 417,67</b>	<b>887 358 295,75</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>660 267 786,85</b>	<b>457 348 053,96</b>
Kredyty i pożyczki	14	240 457 011,34	205 546 898,02
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	20 241 725,04	11 005 674,67
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych	16	455 276,52	633 000,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	17	56 005 157,45	56 648 040,32
Inne zobowiązania	18	343 108 616,49	183 514 440,95
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>392 583 630,82</b>	<b>430 010 241,79</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	19	109 621 917,74	113 822 288,39
Kontrakty budowlane	7	83 810 988,62	69 575 044,14
Kredyty i pożyczki	14	148 405 991,48	85 064 985,88
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	17	16 003 544,37	18 634 022,30
Inne zobowiązania	19	34 741 188,61	142 913 901,08
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 556 107 473,27</b>	<b>1 380 805 700,09</b>



**Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	Nota	za okres 01-01-2012 do 31-12-2012	za okres 01-01-2011 do 31-12-2011
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	24	<b>355 559 180,73</b>	<b>378 632 092,79</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów		352 690 620,12	374 039 985,37
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		2 868 560,61	4 592 107,42
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	25	<b>275 185 456,81</b>	<b>277 268 878,93</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		272 169 330,53	273 177 628,59
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		3 016 126,28	4 091 250,34
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>80 373 723,92</b>	<b>101 363 213,86</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	25	<b>20 831 273,83</b>	<b>26 928 565,24</b>
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	25	<b>31 543 750,51</b>	<b>34 831 058,90</b>
<b>Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych</b>		<b>23 556 154,71</b>	<b>22 439 148,09</b>
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>		<b>51 554 854,28</b>	<b>62 042 737,81</b>
Pozostałe przychody operacyjne	26	18 689 161,66	11 406 276,52
Pozostałe koszty operacyjne	27	10 672 080,13	9 583 233,15
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>59 571 935,81</b>	<b>63 865 781,18</b>
Przychody finansowe	28	5 863 232,93	10 170 476,12
Koszty finansowe	29	53 118 706,64	34 560 919,36
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>		<b>12 316 462,10</b>	<b>39 475 337,94</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>12 316 462,10</b>	<b>39 475 337,94</b>
Podatek dochodowy	22	2 763 413,88	8 219 526,90
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>9 553 048,22</b>	<b>31 255 811,03</b>

<b>Inne całkowite dochody:</b>		<b>255 603,04</b>	<b>-353 163,04</b>
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		246 575,48	-427 348,06
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
Inne całkowite dochody		9 027,56	74 185,02
<b>Całkowity dochód</b>		<b>9 808 651,26</b>	<b>30 902 647,99</b>

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	01-01-2012 do 31-12-2012	01-01-2011 do 31-12-2011
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>9 553 048,22</b>	<b>31 255 811,03</b>
<b>Korekta o pozycję</b>	<b>36 485 175,93</b>	<b>28 835 933,66</b>
Amortyzacja	12 645 202,04	12 288 632,48
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	2 686 654,46	-3 743 540,77
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	2 582 392,55	-981 209,86
Odsetki i dywidendy	34 297 839,75	32 840 502,23
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	7 503 329,10	-11 504 084,39
Inne korekty	-23 230 241,97	-64 366,03
- odpis nieruchomości inwestycyjne	-23 556 154,71	-1 211,23
- pozostałe korekty	325 912,74	-63 154,80
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>	<b>-1 256 348,48</b>	<b>-3 713 707,61</b>
Zmiana stanu zapasów	2 029 917,23	5 258 442,63
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	50 779 948,38	-21 834 530,37
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	-51 261 673,06	-6 157 367,29
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-2 804 541,03	19 019 747,41
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>44 781 875,67</b>	<b>56 378 037,08</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	3 753 781,83	10 260 504,89
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-224 930 930,02	-94 612 262,03
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	0,00
Pożyczki udzielone	-313 603,64	-391 445,50
Splata pożyczek	0,00	4 597 832,39
Inne nabycia aktywów finansowych	-200 000,00	-479 284,30
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Dywidendy otrzymane	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	22 140,00	42 270,00
Zbycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych:	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-221 668 611,83</b>	<b>-80 582 384,55</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	0,00	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	660 952 463,75	473 718 494,13
Splaty kredytów i pożyczek	-561 932 888,08	-433 907 669,98
Emisja dłużnych papierów wartościowych	95 000 000,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-5 017 127,43	-5 950 588,81
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-44 382 272,46	-33 813 819,05
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	6 000 000,00	9 070 000,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	0,00	-9 990 000,47
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>150 620 175,78</b>	<b>-873 584,18</b>
<b>ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>-26 266 560,39</b>	<b>-25 077 931,65</b>
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	42 995 638,89	68 073 570,55
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW</b>	<b>16 729 078,51</b>	<b>42 995 638,89</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012 roku

**Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym**

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012 roku

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitała zapasowy	Pozostałe kapitały	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
<b>Stan na 31 grudnia 2010</b>	<b>10 814 656,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 471 818,19</b>	<b>403 156 384,89</b>	<b>7 320 492,68</b>	<b>-96 517,97</b>	<b>-58 133 798,21</b>	<b>92 011 720,77</b>	<b>462 544 756,35</b>
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stan na 1 stycznia 2011</b>	<b>10 814 656,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 471 818,19</b>	<b>403 156 384,89</b>	<b>7 320 492,68</b>	<b>-96 517,97</b>	<b>-58 133 798,21</b>	<b>92 011 720,77</b>	<b>462 544 756,35</b>
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	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 środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	18 390,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18 390,00
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	-427 348,06	0,00	0,00	-427 348,06
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00	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	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55 795,02	0,00	55 795,02
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18 390,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-427 348,06</b>	<b>55 795,02</b>	<b>0,00</b>	<b>-353 163,04</b>
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31 255 811,03	31 255 811,03
<b>Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18 390,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-427 348,06</b>	<b>55 795,02</b>	<b>31 255 811,03</b>	<b>30 902 647,99</b>
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	72 741 981,31	626 814,92	0,00	18 642 924,55	-92 011 720,77	0,00
<b>Stan na 31 grudnia 2011</b>	<b>10 814 656,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 490 208,19</b>	<b>475 898 366,19</b>	<b>7 947 307,60</b>	<b>-523 866,03</b>	<b>-39 435 078,64</b>	<b>31 255 811,03</b>	<b>493 447 404,34</b>



## C. DODATKOWE INFORMACJE

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

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

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

W Sprawozdaniu Finansowym Grupy sporządzonym za rok 2012 zostały ujęte wszystkie zdarzenia, które wystąpiły do dnia sporządzenia Sprawozdania czyli do dnia 20 marca 2013 i miały wpływ na Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za okres od dnia 1 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012r.

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

W 2012 roku Grupa dokonała zmiany dotyczącej określenia momentu przekazania znaczących ryzyk i kontroli odbiorcy lokali. Zmiana nie spowodowała konieczności przeszkaczenia danych porównywalnych (opis w części dotyczącej przyjętych zasad rachunkowości).

### WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność (waluta funkcjonalna).

Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji jednostki dominującej jest polski złoty (PLN). Walutą sprawozdawczą sprawozdania finansowego Grupy jest polski złoty (PLN). Walutą funkcjonalną niektórych spółek Grupy jest inna waluta niż polski złoty. Sprawozdania finansowe tych spółek, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego po przeliczeniu na PLN zgodnie z zasadami MSR 21.

### NOTY OBJAŚNIAJĄCE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

#### Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31-12-2012	31-12-2011
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	3 522 510,44	4 673 005,41
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
<b>Wartości niematerialne, razem</b>	<b>15 912 158,66</b>	<b>17 062 653,63</b>

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012 roku

Nazwa grupy składników majątku		Wartość firmy	Inne wartości niematerialne	Inne wartości niematerialne razem
wartość	Stan na początek roku obrotowego	12 389 648,22	15 600 316,54	27 989 964,76
	Połączenia	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	12 389 648,22	15 600 316,54	27 989 964,76
	Połączenie	0,00	0,00	0,00
	Przychody	0,00	119 388,31	119 388,31
	Przyjęcie aportem	0,00	0,00	0,00
	Rozchody	0,00	0,00	0,00
	Stan na koniec roku obrotowego	12 389 648,22	15 719 704,85	28 109 353,07
umorzenie	Stan na początek roku obrotowego	12 389 648,22	10 927 311,13	23 316 959,35
	Połączenia	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	12 389 648,22	10 927 311,13	23 316 959,35
	Połączenie	0,00	0,00	0,00
	Amortyzacja za rok	0,00	1 269 883,28	1 269 883,28
	Zwiększenie	0,00	0,00	0,00
	Zmniejszenie	0,00	0,00	0,00
	Przyjęcie aportem	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec roku obrotowego	12 389 648,22	12 197 194,41	24 586 842,63	
Stan na początek roku obrotowego (netto)		12 389 648,22	4 673 005,41	17 062 653,63
Stan na koniec roku obrotowego (netto)		12 389 648,22	3 522 510,44	15 912 158,66

#### Nota 2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Nie występuje.

#### Nota 3. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31-12-2012	31-12-2011
a) środki trwałe, w tym:	429 946 950,19	274 546 001,47
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	39 408 275,07	42 798 869,71
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	353 718 415,78	218 122 569,60
- urządzenia techniczne i maszyny	21 850 646,81	8 523 020,03
- środki transportu	2 358 412,87	3 522 543,87
- inne środki trwałe	12 611 199,66	1 578 998,26
b) środki trwałe w budowie	16 820 812,90	154 207 772,34
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>446 767 763,09</b>	<b>428 753 773,80</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012 roku

Nazwa grupy składników majątku trwałego		grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
wartość	Stan na początek roku obrotowego	44 466 934,52	264 309 933,43	33 256 085,23	13 459 909,66	9 385 937,61	148 250 956,94	513 129 757,39
	Razem po połączeniu	44 466 934,52	264 309 933,43	33 256 085,23	13 459 909,66	9 385 937,61	148 250 956,94	513 129 757,39
	Przychody	993 846,44	151 570 129,20	16 610 384,77	227 226,97	12 408 615,34	34 430 439,95	216 240 642,67
	Przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Rozchody	4 365 747,00	10 268 920,63	2 358 013,20	2 952 382,89	658 419,17	165 860 583,99	186 464 066,88
	Stan na koniec roku obrotowego	41 095 033,96	405 611 142,00	47 508 456,80	10 734 753,74	21 136 133,78	16 820 812,90	542 906 333,18
umorzenie	Stan na początek roku obrotowego	1 668 064,81	46 187 363,83	24 733 065,20	9 937 365,79	7 806 939,36	0,00	90 332 798,99
	Połączenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	1 668 064,81	46 187 363,83	24 733 065,20	9 937 365,79	7 806 939,36	0,00	90 332 798,99
	Amortyzacja za rok	95 389,08	6 244 787,91	3 070 954,55	1 192 987,18	771 200,04	0,00	11 375 318,76
	przemieszczenia/aport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Zmniejszenia	76 695,00	539 425,52	2 146 209,76	2 754 012,10	53 205,28	0,00	5 569 547,66
Stan na koniec okresu obrotowego	1 686 758,89	51 892 726,22	25 657 809,99	8 376 340,87	8 524 934,12	0,00	96 138 570,09	
Opisy aktualizujące	Zmiana odpisów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 956 815,40	5 956 815,40
	Stan na koniec roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na początek roku obrotowego (netto)		42 798 869,71	218 122 569,60	8 523 020,03	3 522 543,87	1 578 998,25	154 207 772,34	428 753 773,80
Stan na koniec roku obrotowego (netto)		39 408 275,07	353 718 415,78	21 850 646,81	2 358 412,87	12 611 199,66	16 820 812,90	446 767 763,09

#### Nota 4. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	31-12-2012	31-12-2011
a) nieruchomości inwestycyjne	376 747 529,48	166 894 332,33
b) inne	0,00	0,00
<b>Wartość innych inwestycji długoterminowych</b>	<b>376 747 529,48</b>	<b>166 894 332,33</b>

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

#### Nota 5. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2012	31-12-2011
a) udziały lub akcje	4 600 629,60	4 600 379,60
b) udzielone pożyczki	21 133 497,97	36 170 819,87
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	594 796,50
<b>Wartość długoterminowych aktywów finansowych</b>	<b>25 734 127,57</b>	<b>41 365 995,97</b>

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2012	31-12-2011
a) w jednostkach zależnych	25 046 656,93	40 152 190,01
- udziały lub akcje	4 356 804,98	4 356 554,98
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	20 689 851,95	35 795 635,03
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	687 470,64	1 213 805,96
- udziały lub akcje	243 824,62	243 824,62
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	594 796,50
- udzielone pożyczki	443 646,02	375 184,84
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>Długoterminowe aktywa finansowe, razem</b>	<b>25 734 127,57</b>	<b>41 365 995,97</b>





Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012 roku

	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Korekty aktualizacyjne 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	Deweloper Sp. z o.o.	Siemianowice Śląskie	działalność budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	08.09.2004	49 500,00	0,00	0,00	49 500,00	99,00%
5	Królewski Port Żerań Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	08.09.2000	500 000,00	500 000,00	0,00	0,00	4,92%
6	Polonia SSA	Warszawa	działalność sportowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	30.03.2006	15 440,00	15 440,00	0,00	0,00	100,00%
7	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%
8	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%
9	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%
10	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%
11	JW. Marka Sp. z o.o.	Ząbki	dzierżawa własności intelektualnej	jednostka zależna	metoda pełna	23.08.2011	155 841 000,00	0,00	155 779 575,58	61 424,42	100,00%
12	J.W. Group Sp z o.o.	Ząbki	zarządzanie innymi podmiotami	jednostka zależna	metoda pełna	23.02.2012	50 000,00	0,00	0,00	50 000,00	100,00%
13	J.W. Group Sp z o.o. 2 SKA	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.03.2012	50 000,00	0,00	0,00	50 000,00	100,00%
14	J.W. Group Sp z o.o. 1 SKA	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.03.2012	50 000,00	0,00	0,00	50 000,00	100,00%
15	Seahouse Sp.z o.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%
16	J.W. 2 Sp. o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2012	50 000,00	0,00	0,00	50 000,00	100,00%
17	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%



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012 roku

Powiązania pośrednie											
18	SASPOL INFRASTRUKTURE Sp. z o.o. (dawniej Trinity Self Companies 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%
19	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%
20	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%
21	Deweloper Sp. z o.o.	Siemianowice Śląskie	działalność budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2006	500,00	0,00	0,00	500,00	1,00%
22	Karczma Regionalna Sp.z o.o.	Krynica Górská	usługi hotelarskie	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.12.2004	208 550,00	0,00	0,00	208 550,00	8,06%
24	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%
25	Fabryka Maszyn i Urządzeń FAMAŁ 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 6. Należności długoterminowe**

<b>NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
a) należności z tytułu kaucji	1 630 777,30	0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasingi)	16 364 359,90	15 773 445,52
b) pozostałe należności	224 888,91	0,00
<b>Wartość należności, razem</b>	<b>18 220 026,11</b>	<b>15 773 445,52</b>

**Nota 7. Zapasy i kontrakty budowlane**

<b>ZAPASY</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
a) materiały	3 013 489,53	3 265 429,82
b) półprodukty i produkty w toku	1 136 208,11	599 276,55
c) produkty gotowe	611 581,07	2 126 186,22
d) towary	26 775 040,83	32 380 574,16
e) zaliczki na dostawy	10 007,30	3 000,00
<b>Wartość zapasów, razem</b>	<b>31 546 326,84</b>	<b>38 374 466,75</b>

<b>KONTRAKTY BUDOWLANE</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
<b>KONTRAKTY BUDOWLANE (aktywa obrotowe)</b>		
a) półprodukty i produkty w toku	226 163 774,88	390 764 358,35
b) produkty gotowe	282 001 304,83	112 139 256,80
c) zaliczki na dostawy	3 745 460,79	19 246 515,49
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	809 384,68	820 252,80
<b>Wartość kontraktów budowlanych razem</b>	<b>512 719 925,18</b>	<b>522 970 383,44</b>
<b>KONTRAKTY BUDOWLANE (zobowiązania krótkoterminowe)</b>		
a) rozliczenia międzyokresowe	83 810 988,62	69 575 044,14
<b>Wartość kontraktów budowlanych razem</b>	<b>83 810 988,62</b>	<b>69 575 044,14</b>

Spółki Grupy Kapitałowej w związku z prowadzoną działalnością zaciągają kredyty, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółki Grupy ustanowiły zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych o wartości 380,9 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 grudnia 2012 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 385,5 mln (z wyłączeniem kredytów TBS Marki Sp. z o.o., zobowiązania wynoszą 281,2 mln ).

<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
- zaliczki na lokale	66 096 565,90	66 314 819,81
- rezerwa na roboty	17 241 056,83	2 155 550,05
- inne	473 365,89	1 104 674,28
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>83 810 988,62</b>	<b>69 575 044,14</b>

**Nota 8. Należności krótkoterminowe**

<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	172 560,62	161 695,01
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	36 966 026,95	49 836 665,07
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	16 388 806,99	13 535 049,31
d) inne	3 998 321,62	1 290 098,69
<b>Wartość należności, razem</b>	<b>57 525 716,18</b>	<b>64 823 508,08</b>

**Nota 9. Inne aktywa finansowe**

<b>INWESTYCJE KRÓKOTERMINOWE</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	13 812 125,19	433 014,21
c) inne inwestycje	868 064,85	115 492,85
<b>Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem</b>	<b>14 680 190,04</b>	<b>548 507,06</b>

<b>INWESTYCJE KRÓKOTERMINOWE</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
a) w jednostkach zależnych	13 324 193,03	115 492,85
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	13 324 193,03	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	115 492,85
b) w pozostałych jednostkach	1 355 997,01	433 014,21
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	273 268,35	0,00
- udzielone pożyczki	487 932,16	433 014,21
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	594 796,50	0,00
c) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem</b>	<b>14 680 190,04</b>	<b>548 507,06</b>

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

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
a) środki pieniężne w kasie i banku	11 136 116,35	26 905 980,13
b) inne środki pieniężne	5 569 568,03	16 083 746,78
c) inne aktywa pieniężne	23 394,13	5 911,98
<b>Wartość środków pieniężnych, razem</b>	<b>16 729 078,51</b>	<b>42 995 638,89</b>

**Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe**

<b>ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13 429 341,41	23 734 800,01
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>13 429 341,41</b>	<b>23 734 800,01</b>

<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
- ubezpieczenia majątkowe	144 214,36	90 678,71
- odsetki	3 619 040,08	4 859 505,46
- koszty prowizji	6 863 213,12	9 819 270,74
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, podatek drogowy	0,00	0,00
- fundusz socjalny	0,00	0,00
- pozostałe	2 802 873,85	8 965 345,10
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>13 429 341,41</b>	<b>23 734 800,01</b>

## Nota 12. Kapitał podstawowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) na dzień 31 grudnia 2012 roku								
Seria/ emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/ emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A i B	na okaziciela		-	54 073 280	10 814 656	majątek przekształconej Spółki TBM Batory Sp. z o.o. / gotówka	01.07.2010	
<b>Liczba akcji razem</b>				54 073 280				
<b>Kapitał zakładowy razem</b>					10 814 656			
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 0,20 zł</b>								

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

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

Na dzień 31 grudnia 2012 roku struktura kapitału podstawowego kształtowała się następująco:

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

\* w tym

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

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

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

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

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

### Informacje o akcjonariuszach spółki na dzień sporządzenia sprawozdania

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

\* w tym

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

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe**  
za okres od dnia 1 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012 roku

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

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

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

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

### Nota 13. Kapitały pozostałe

<b>POZOSTAŁE KAPITAŁY</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
a) kapitał zapasowy	500 115 552,27	475 898 366,20
b) pozostałe kapitały rezerwowe	7 947 307,60	7 947 307,60
c) różnice z przeliczenia	-277 290,55	-523 866,03
<b>Wartość pozostałych kapitałów, razem</b>	<b>507 785 569,32</b>	<b>483 321 807,77</b>

### Nota 14. Kredyty i pożyczki

W 2012 roku oraz od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego żadna z dotychczas zawartych umów kredytowych nie została wypowiedziana przez bank.

<b>KREDYTY I POŻYCZKI</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
a) kredyty	385 578 602,63	287 515 062,15
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>240 457 011,34</i>	<i>205 546 898,02</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>145 121 591,29</i>	<i>81 968 164,13</i>
b) pożyczki	3 284 400,19	3 096 821,75
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>3 284 400,19</i>	<i>3 096 821,75</i>
<b>Wartość kredytów i pożyczek, razem</b>	<b>388 863 002,82</b>	<b>290 611 883,90</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe</b>	<b>240 457 011,34</b>	<b>205 546 898,02</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe</b>	<b>148 405 991,48</b>	<b>85 064 985,88</b>

<b>KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
Do 1 roku	145 121 591,29	81 968 164,13
Powyżej 1 roku do 2 lat	63 300 760,00	39 630 932,30
Powyżej 2 lat do 5 lat	53 043 392,09	45 054 441,13
Powyżej 5 lat	124 112 859,25	120 861 524,59
<b>Razem kredyty, w tym:</b>	<b>385 578 602,63</b>	<b>287 515 062,15</b>
- długoterminowe	240 457 011,34	205 546 898,02
- krótkoterminowe	145 121 591,29	81 968 164,13

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

<b>KREDYTY I POŻYCZKI</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
a) kredyty	104 355 771,00	105 400 897,17
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>99 653 557,92</i>	<i>100 778 668,44</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>4 702 213,08</i>	<i>4 622 228,73</i>
b) pożyczki	0,00	0,00
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Wartość kredytów i pożyczek, razem</b>	<b>104 355 771,00</b>	<b>105 400 897,17</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe</b>	<b>99 653 557,92</b>	<b>100 778 668,44</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe</b>	<b>4 702 213,08</b>	<b>4 622 228,73</b>



KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2012	31-12-2011
Do 1 roku	4 702 213,08	4 622 228,73
Powyżej 1 roku do 2 lat	4 702 213,08	4 622 228,73
Powyżej 2 lat do 5 lat	14 106 639,24	9 244 457,46
Powyżej 5 lat	80 844 705,60	86 911 982,25
<b>Razem kredyty, w tym:</b>	<b>104 355 771,00</b>	<b>105 400 897,17</b>
- długoterminowe	99 653 557,92	100 778 668,44
- krótkoterminowe	4 702 213,08	4 622 228,73

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

	31-12-2012		
	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Wartość netto
<b>AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROZONY</b>	26 095 290,19	20 241 725,04	5 853 565,15

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROZONY	31-12-2012		
	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Wartość netto
Rzeczowe aktywa trwałe	5 404 752,17	1 578 671,20	3 826 080,97
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	10 377 168,71	-10 377 168,71
Wartości niematerialne	0,00	0,00	0,00
Pozostałe aktywa finansowe	186 016,00	0,00	186 016,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Zapasy i kontrakty budowlane	3 641 028,80	58 306,93	3 582 721,87
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	802 413,97	0,00	802 413,97
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	1 007 650,42	1 403 171,13	-395 520,71
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,00	0,00	0,00
Kredyty i pożyczki	5 410 845,05	5 293 815,56	117 029,49
Rezerwy	994 298,30	0,00	994 298,30
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0,00	0,00	0,00
Straty podatkowe	8 648 285,48	0,00	8 648 285,48
Pozostałe		1 530 591,51	-1 530 591,51
<b>Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie</b>	<b>26 095 290,19</b>	<b>20 241 725,04</b>	<b>5 853 565,15</b>

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

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ EMERYTALNYCH	31-12-2012	31-12-2011
Stan na początek okresu	633 000,00	474 000,00
Zwiększenia	0,00	159 000,00
Zmniejszenia	177 723,48	0,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>455 276,52</b>	<b>633 000,00</b>

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

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31-12-2012	31-12-2011
<b>a) część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>16 003 544,37</b>	<b>18 634 022,30</b>
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	15 232 503,58	10 867 215,30
- odsetki naliczone	2 206 281,27	2 207 264,45
- depozyty czynszowe	477 649,38	477 649,38
- inne	12 548 572,93	8 182 301,47
- pozostałe rezerwy, w tym:	771 040,79	7 766 807,00
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	0,00	6 407 935,00
- rezerwa pozostałe	771 040,79	1 358 872,00
<b>a) część długoterminowa, w tym:</b>	<b>56 005 157,45</b>	<b>56 648 040,32</b>
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	56 005 157,45	56 648 040,32
- partycypacje w kosztach budowy- TBS Marki	49 452 698,07	49 115 412,52
- przychody przyszłych okresów-umorzenie kredytów- TBS Marki	6 092 142,78	6 688 713,69
- rozliczenie w czasie nadwyżki przychodów ze sprzedaży nad wartością bilansowa/leasing zwrotny	460 316,60	843 914,11
<b>Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem</b>	<b>72 008 701,82</b>	<b>75 282 062,62</b>

**Nota 18. Inne zobowiązania długoterminowe**

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31-12-2012	31-12-2011
a) zobowiązania z tytułu leasingów	37 453 980,19	42 840 811,55
b) zobowiązania z tytułu kaucji	6 828 954,16	5 855 881,70
c) inne zobowiązania długoterminowe	5 242 504,87	4 817 747,70
d) zobowiązania wekslowe	92 883 177,27	0,00
e) obligacje	200 700 000,00	130 000 000,00
<b>Wartość innych zobowiązań, razem</b>	<b>343 108 616,49</b>	<b>183 514 440,95</b>

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

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2012	31-12-2011
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	85 330 575,12	83 475 994,56
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	1 300 949,05	1 620 643,77
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	11 691 667,37	14 113 887,29
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 494 368,63	2 436 940,68
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) inne	8 804 357,56	12 174 822,09
<b>Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem</b>	<b>109 621 917,73</b>	<b>113 822 288,39</b>

INNE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2012	31-12-2011
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	28 856 972,00	3 042 000,00
b) zobowiązania wekslowe	0,00	134 178 961,81
c) zobowiązania z tytułu leasingów	5 884 216,61	5 692 939,27
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
<b>Wartość innych zobowiązań, razem</b>	<b>34 741 188,61</b>	<b>142 913 901,08</b>

## Nota 20. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

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

### Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na to, że Grupa posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co równoważyło ryzyko, oraz na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31 grudnia 2012, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

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

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

	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto
<b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2012</b>		
PLN	1%	-4 928
PLN	-1%	4 928

### Ryzyko walutowe

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

### Ryzyko kredytowe

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

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

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe wynosi 51 288 tys. zł na dzień bilansowy i zostało oszacowane jako wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych spółek.

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

### Ryzyko związane z płynnością

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

**Nota 21. Zysk na akcję**

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	za okres 01-01-2012 do 31-12-2012	za okres 01-01-2011 do 31-12-2011
<b>Zyski</b>		
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych	9 553 048,22	31 255 811,03
<b>Liczba akcji</b>		
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*	54 073 280,00	54 073 280,00
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję	54 073 280,00	54 073 280,00
<b>Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)</b>	<b>0,18</b>	<b>0,58</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)</b>	<b>0,18</b>	<b>0,58</b>

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

**Nota 22. Podatek dochodowy**

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01-2012 do 31-12-2012	od 01-01-2011 do 31-12-2011
a) podatek dochodowy bieżący	2 114 459,10	11 813 933,48
b) podatek dochodowy odroczony	648 954,78	-3 594 406,58
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>2 763 413,88</b>	<b>8 219 526,90</b>

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	od 01-01-2012 do 31-12-2012
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	12 316 462,10
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0,00
<b>Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>12 316 462,10</b>
Dochód zwolniony TBS	1 156 978,33
<b>Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>11 159 483,77</b>
Podatek według ustawowej stawki podatkowej 19%	2 120 301,92
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	323 904,00
Korzyść podatkowa JW. Marka	-752 860,35
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów- różnice trwałe	904 346,02
Różnice związane z połączeniem i pozostałe	167 722,29
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej</b>	<b>2 763 413,88</b>
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat	2 763 413,88
<i>w tym</i>	
bieżący	2 114 459,10
odroczony	648 954,78

## Nota 23 . Sprawozdawczość segmentowa

### Segmenty branżowe

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

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

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

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

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012 roku

2012	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska	Budownictwo społeczne	Budownictwo	Działalność transportowa, pozostałe	Eliminacje	Razem
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>259 008 445,47</b>	<b>17 774 386,40</b>	<b>12 729 934,45</b>	<b>234 588 376,72</b>	<b>2 859 888,91</b>	<b>-171 401 851,22</b>	<b>355 559 180,73</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	258 325 411,40	17 389 134,49	12 706 834,45	232 674 267,84	0,00	-171 264 916,97	349 830 731,21
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	683 034,07	385 251,91	23 100,00	1 914 108,88	2 859 888,91	-136 934,25	5 728 449,52
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>180 338 893,77</b>	<b>20 716 754,55</b>	<b>7 463 254,57</b>	<b>232 521 518,43</b>	<b>1 412 026,39</b>	<b>-167 266 990,90</b>	<b>275 185 456,81</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	180 009 065,17	20 333 269,33	7 266 401,13	230 278 625,16	1 412 026,39	-167 130 056,65	272 169 330,53
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	329 828,60	383 485,22	196 853,44	2 242 893,27	0,00	-136 934,25	3 016 126,28
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>78 669 551,70</b>	<b>-2 942 368,15</b>	<b>5 266 679,88</b>	<b>2 066 858,29</b>	<b>1 447 862,52</b>	<b>-4 134 860,32</b>	<b>80 373 723,92</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	23 885 700,55	848 166,37	0,00	117 777,64	0,00	-4 020 370,73	20 831 273,83
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	23 031 094,92	1 140 923,19	1 071 202,38	4 874 961,13	1 587 732,32	-162 163,43	31 543 750,51
<b>Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych</b>	23 556 154,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23 556 154,71
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>55 308 910,94</b>	<b>-4 931 457,71</b>	<b>4 195 477,50</b>	<b>-2 925 880,48</b>	<b>-139 869,80</b>	<b>47 673,84</b>	<b>51 554 854,28</b>
Pozostałe przychody operacyjne	15 560 493,26	499 176,81	331 672,76	1 357 312,10	287 936,33	652 570,40	18 689 161,66
Pozostałe koszty operacyjne	6 620 421,64	2 080 725,48	387 602,50	1 550 119,52	33 201,73	9,26	10 672 080,13
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>64 248 982,56</b>	<b>-6 513 006,38</b>	<b>4 139 547,76</b>	<b>-3 118 687,90</b>	<b>114 864,80</b>	<b>700 234,98</b>	<b>59 571 935,81</b>
Przychody finansowe	7 658 616,97	728 933,42	1 672 761,76	1 514 827,38	701 703,71	-6 413 610,31	5 863 232,93
Koszty finansowe	44 821 484,99	3 011 692,68	4 310 315,40	969 095,98	4 597,80	1 519,79	53 118 706,64
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>27 086 114,53</b>	<b>-8 795 765,64</b>	<b>1 501 994,12</b>	<b>-2 572 956,50</b>	<b>811 970,71</b>	<b>-5 714 895,12</b>	<b>12 316 462,10</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>27 086 114,53</b>	<b>-8 795 765,64</b>	<b>1 501 994,12</b>	<b>-2 572 956,50</b>	<b>811 970,71</b>	<b>-5 714 895,12</b>	<b>12 316 462,10</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>22 793 848,83</b>	<b>-8 883 225,84</b>	<b>1 436 441,12</b>	<b>-2 874 602,35</b>	<b>512 521,71</b>	<b>-3 431 935,25</b>	<b>9 553 048,22</b>





Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012 roku

2011	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska	Budownictwo społeczne	Budownictwo	Działalność transportowa, pozostałe	Eliminacje	Razem
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>310 569 448,78</b>	<b>15 465 402,19</b>	<b>12 409 572,29</b>	<b>217 708 024,16</b>	<b>8 961 981,61</b>	<b>-186 482 336,24</b>	<b>378 632 092,79</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	308 482 676,82	15 465 402,19	12 409 572,29	213 439 150,78	8 961 875,69	-184 718 692,40	374 039 985,37
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 086 771,96	0,00	0,00	4 268 873,38	105,92	-1 763 643,84	4 592 107,42
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>215 910 998,02</b>	<b>14 973 520,07</b>	<b>7 580 259,31</b>	<b>216 378 304,79</b>	<b>5 104 679,32</b>	<b>-182 678 882,58</b>	<b>277 268 878,93</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	213 847 783,84	14 973 520,07	7 580 259,31	212 586 730,71	5 104 573,40	-180 915 238,74	273 177 628,59
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 063 214,18	0,00	0,00	3 791 574,08	105,92	-1 763 643,84	4 091 250,34
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>94 658 450,76</b>	<b>491 882,12</b>	<b>4 829 312,98</b>	<b>1 329 719,37</b>	<b>3 857 302,29</b>	<b>-3 803 453,66</b>	<b>101 363 213,86</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>26 736 080,26</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>192 484,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>26 928 565,24</b>
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>23 434 298,26</b>	<b>457 453,35</b>	<b>1 129 610,84</b>	<b>6 963 255,19</b>	<b>3 120 582,92</b>	<b>-274 141,65</b>	<b>34 831 058,90</b>
<b>Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>21 202 649,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 236 498,84</b>	<b>22 439 148,09</b>
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>65 690 721,49</b>	<b>34 428,77</b>	<b>3 699 702,14</b>	<b>-5 826 020,80</b>	<b>736 719,37</b>	<b>-2 292 813,17</b>	<b>62 042 737,81</b>
Pozostałe przychody operacyjne	9 346 462,82	506 858,31	186 617,59	906 190,98	1 717 588,47	-1 408 090,51	11 255 627,66
Pozostałe koszty operacyjne	7 131 687,08	107 990,26	259 807,52	1 366 035,21	2 880 052,41	-2 312 988,19	9 432 584,29
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>67 905 497,23</b>	<b>433 296,82</b>	<b>3 626 512,21</b>	<b>-6 285 865,03</b>	<b>-425 744,57</b>	<b>-1 387 915,49</b>	<b>63 865 781,18</b>
Przychody finansowe	6 442 311,94	674 255,71	1 603 843,98	1 293 630,32	621 477,47	-465 043,30	10 170 476,12
Koszty finansowe	25 600 554,96	1 523 949,48	4 525 747,49	1 568 399,91	71 299,83	1 270 967,69	34 560 919,36
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>48 747 254,21</b>	<b>-416 396,95</b>	<b>704 608,70</b>	<b>-6 560 634,62</b>	<b>124 433,07</b>	<b>-3 123 926,48</b>	<b>39 475 337,94</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>48 747 254,21</b>	<b>-416 396,95</b>	<b>704 608,70</b>	<b>-6 560 634,62</b>	<b>124 433,07</b>	<b>-3 123 926,48</b>	<b>39 475 337,94</b>
Podatek dochodowy	10 482 912,10	64 803,16	55 649,00	-706 319,22	59 090,00	-1 736 608,13	8 219 526,90
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>38 264 342,12</b>	<b>-481 200,11</b>	<b>648 959,70</b>	<b>-5 854 315,40</b>	<b>65 343,07</b>	<b>-1 387 318,35</b>	<b>31 255 811,03</b>

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

### Nota 24. Przychody z działalności operacyjnej

<b>PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>od 01-01-2012 do 31-12-2012</b>	<b>od 01-01-2011 do 31-12-2011</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	254 707 387,40	297 910 367,84
Przychody ze sprzedaży usług	97 983 232,72	76 129 617,56
Przychody ze sprzedaży towarów	2 868 560,61	4 592 107,42
<b>Wartość przychodów, razem</b>	<b>355 559 180,73</b>	<b>378 632 092,82</b>

	<b>od 01-01-2012 do 31-12-2012</b>	<b>od 01-01-2011 do 31-12-2011</b>
<b>Przychody ze sprzedaży, z czego:</b>	<b>355 559 180,73</b>	<b>378 632 092,79</b>
-ze sprzedaży produktów-lokale, działki, budynki	246 794 125,02	290 882 206,86
-ze sprzedaży produktów-pozostałe	7 913 262,38	7 028 160,98
-ze sprzedaży usług	97 983 232,72	76 129 617,56
-ze sprzedaży towarów	2 868 560,61	4 592 107,39

	<b>od 01-01-2012 do 31-12-2012</b>	<b>od 01-01-2011 do 31-12-2011</b>
<b>Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty</b>	<b>352 690 620,12</b>	<b>374 039 985,40</b>
-działalność deweloperska	262 268 561,71	311 025 429,20
-działalność hotelarska	17 389 134,49	15 465 402,19
-budownictwo społeczne	12 706 834,45	12 409 572,29
-usługi transportowe	0,00	277 896,15
-budownictwo	60 326 089,47	34 861 685,57

	<b>od 01-01-2012 do 31-12-2012</b>	<b>od 01-01-2011 do 31-12-2011</b>
<b>Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych</b>	<b>246 794 125,02</b>	<b>290 882 206,86</b>
-Warszawa i okolice	183 400 356,98	285 696 280,40
-Gdynia	1 355 436,08	5 394 856,44
- Łódź	29 316 385,96	-212 002,86
- Sopot	32 721 946,00	3 072,88

	<b>od 01-01-2012 do 31-12-2012</b>	<b>od 01-01-2011 do 31-12-2011</b>
<b>Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych</b>	<b>17 389 134,49</b>	<b>15 465 402,19</b>
-Warszawa i okolice	5 752 363,92	6 234 147,61
- Tarnowo	4 867 614,85	4 757 229,20
- Stryków	2 287 026,25	2 923 171,25
- Cieszyn	1 043 015,43	1 156 980,74
- Krynica Górská	3 439 114,04	393 873,39

### Nota 25. Koszty z działalności operacyjnej

<b>KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>od 01-01-2012 do 31-12-2012</b>	<b>od 01-01-2011 do 31-12-2011</b>
Koszty ze sprzedaży produktów	182 797 338,12	207 879 619,69
Koszty ze sprzedaży usług	89 371 992,41	65 298 008,90
Koszty ze sprzedaży towarów	3 016 126,28	4 091 250,34
<b>Koszt własny sprzedaży, razem</b>	<b>275 185 456,81</b>	<b>277 268 878,93</b>

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012 roku

<b>Koszty sprzedaży i koszty zarządu</b>	<b>od 01-01-2012 do 31-12-2012</b>	<b>od 01-01-2011 do 31-12-2011</b>
Koszty sprzedaży	20 831 273,83	26 928 565,24
Koszty zarządu	31 543 750,51	34 831 058,90
<b>Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem</b>	<b>52 375 024,34</b>	<b>61 759 624,14</b>

<b>Koszty wg rodzaju</b>	<b>od 01-01-2012 do 31-12-2012</b>	<b>od 01-01-2011 do 31-12-2011</b>
Amortyzacja	12 645 202,04	12 288 632,48
Zużycie materiałów i energii	177 069 462,14	42 075 194,61
Usługi obce	247 121 250,16	178 371 348,36
Podatki i opłaty	11 503 613,70	11 038 602,43
Wynagrodzenia	34 250 557,66	42 215 120,85
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	5 987 194,53	6 913 846,53
Pozostałe koszty rodzajowe	18 046 898,02	22 484 387,17
<b>Koszty wg rodzaju, razem</b>	<b>506 624 178,25</b>	<b>315 387 132,43</b>

**Nota 26. Pozostałe przychody operacyjne**

<b>PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>od 01-01-2012 do 31-12-2012</b>	<b>od 01-01-2011 do 31-12-2011</b>
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	981 209,86
b) inne przychody operacyjne	18 689 161,66	10 425 066,66
<b>Wartość przychodów operacyjnych, razem</b>	<b>18 689 161,66</b>	<b>11 406 276,52</b>

<b>PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>od 01-01-2012 do 31-12-2012</b>	<b>od 01-01-2011 do 31-12-2011</b>
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	981 209,86
b) opłaty manipulacyjne	14 366 834,75	3 065 250,98
c) rezerwy	2 751 116,47	2 251 434,17
d) inne	1 571 210,44	5 108 381,51
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>18 689 161,66</b>	<b>11 406 276,52</b>

**Nota 27. Pozostałe koszty operacyjne**

<b>KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>od 01-01-2012 do 31-12-2012</b>	<b>od 01-01-2011 do 31-12-2011</b>
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	2 582 392,55	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
c) inne koszty operacyjne	8 089 687,58	9 583 233,15
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>10 672 080,13</b>	<b>9 583 233,15</b>

<b>KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>od 01-01-2012 do 31-12-2012</b>	<b>od 01-01-2011 do 31-12-2011</b>
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	2 582 392,55	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 913 346,27	0,00
c) rezerwy	75 505,95	363 824,05
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	794 066,43	1 988 646,04
e) odstępne	146 304,30	254 295,74
f) koszty remontu TBS Marki	0,00	1 646 461,00
g) inne	5 160 464,63	5 330 006,32
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>10 672 080,13</b>	<b>9 583 233,15</b>

**Nota 28. Przychody finansowe**

<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>od 01-01-2012 do 31-12-2012</b>	<b>od 01-01-2011 do 31-12-2011</b>
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki	5 651 888,55	4 639 791,84
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
d) inne	211 344,38	5 530 684,28
<b>Wartość przychodów finansowych, razem</b>	<b>5 863 232,93</b>	<b>10 170 476,12</b>

<b>Przychody finansowe</b>	<b>od 01-01-2012 do 31-12-2012</b>	<b>od 01-01-2011 do 31-12-2011</b>
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki od klientów	710 717,15	1 509 347,42
c) odsetki od pożyczek	736 980,50	1 053 058,49
d) odsetki od lokat	452 256,50	947 484,90
e) odsetki od weksli	77 985,76	22 847,12
f) odsetki pozostałe	3 673 948,64	1 107 053,91
g) różnice kursowe	0,00	5 061 655,31
h) inne	211 344,38	469 028,97
<b>Razem</b>	<b>5 863 232,93</b>	<b>10 170 476,12</b>

**Nota 29. Koszty finansowe**

<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>od 01-01-2012 do 31-12-2012</b>	<b>od 01-01-2011 do 31-12-2011</b>
a) odsetki	34 334 910,56	34 461 758,48
b) strata ze zbycia inwestycji	14 430 895,92	0,00
c) inne	4 352 900,17	99 160,88
<b>Wartość kosztów finansowych, razem</b>	<b>53 118 706,64</b>	<b>34 560 919,36</b>

<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>od 01-01-2012 do 31-12-2012</b>	<b>od 01-01-2011 do 31-12-2011</b>
a) odsetki, prowizje kredyty	11 352 067,77	9 900 410,25
b) odsetki- leasingi	2 710 541,29	3 160 625,39
c) odsetki- pożyczki	57 803,01	34 589,73
d) odsetki- weksle	8 820 099,83	9 930 542,92
e) odsetki- emisja obligacji	10 905 298,21	9 359 549,37
f) odsetki pozostałe	489 100,45	2 077 596,11
g) strata ze zbycia inwestycji	14 430 895,92	0,00
h) inne	4 352 900,17	97 605,59
<b>Wartość kosztów finansowych, razem</b>	<b>53 118 706,65</b>	<b>34 560 919,36</b>

### Nota 30. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

SALDA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI (z punktu widzenia jednostki dominującej)\*

L.p.	NAZWA SPÓŁKI	Należności od jednostek powiązanych		Zobowiązania do jednostek powiązanych	
		31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
1	TBS Marki Sp. z o.o.	73 441,01	426 736,60	26 247 753,11	24 793 734,70
2	Business Financial Construction Sp. z o.o.	152 157,80	138 570,47	2 954 633,60	3 236 794,88
3	Lokum Sp. z o.o.	257 920,01	91 402,84	0,00	0,00
4	Deweloper Sp. z o.o.	18 813,03	126 977,74	20 000,00	20 000,00
5	J.W. Bułgaria	34 014 045,58	35 749 007,08	0,00	0,00
6	Porta Transport Sp. z o.o.w likwidacji	31 491,69	16 041,00	11 258 140,04	9 152 712,74
7	Yakor House Sp.z o.o.	15 316 561,38	12 248 060,52	0,00	0,00
8	J.W. Construction Sp. z o.o.	22 728 679,96	15 846 387,12	109 062 218,19	72 848 687,94
9	Saspol Infrastruktury Sp. z o.o.	49 836,70	46 627,95	0,00	0,00
10	J.W. Marka Sp. z o. o.	4 602 419,73	484 763,87	5 637 903,61	1 648 097,67
11	J.W.Group Sp. z o.o.	16 551,81	4 040,00	0,00	0,00
12	J.W.Group Sp. z o.o. 1 SKA	168 049 284,27	0,00	0,00	0,00
13	J.W.Group Sp. z o.o. 2 SKA	10 651,80	0,00	0,00	0,00
14	J.W.2 Sp. z o.o.	15 751,08	4 040,40	0,00	0,00
15	Seahouse Sp. z o.o.	1 990 536,00	4 428,00	369,00	0,00
16	J.W.6 Sp. z o.o.	25 310,28	13 212,00	0,00	0,00

\* W powyższym zestawieniu zaprezentowano salda rozrachunków z jednostkami zależnymi z punktu widzenia podmiotu dominującego. Salda te obejmują kwoty dotyczące następujących tytułów transakcji między jednostkami: należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług, pożyczek, refakturowania kosztów, wpłaconych kaucji, zaliczek oraz pozostałych transakcji, z wyjątkiem kwot wynikających z wyceny kontraktów budowlanych zawieranych przez jednostkę dominującą ze spółkami celowymi.

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

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	od 01-01-2012 do 31-12-2012	od 01-01-2011 do 31-12-2011
<b>Jednostki powiązane podlegające konsolidacji</b>			
J.W. Construction Sp. z o.o.	pozostałe	273 016,60	19 793,24
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane	203 428 207,12	0,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	dzierżawa	131 264,76	350,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	inne usługi	121 108,93	0,00
J.W. Construction S.A.	roboty budowlane	0,00	147 568 168,71
J.W. Construction S.A.	inne usługi	0,00	370 767,68
J.W. Marka Sp. z o. o.	usługi marketingowe	5 572 785,84	2 000 485,81
<b>Jednostki powiązane wyłączone z konsolidacji</b>			
Business Financial Construction Sp. z o.o.	usługi marketingowe	3 196 181,71	4 755 391,77

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

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	od 01-01-2012 do 31-12-2012	od 01-01-2011 do 31-12-2011
<b>Jednostki powiązane podlegające konsolidacji</b>			
TBS Marki Sp. z o.o.	pozostałe	0,00	106 698,84
TBS Marki Sp. z o.o.	usługi budowlane	378 308,80	882 422,43
J.W. Construction S.A.	usługi pozostałe	0,00	576 246,46
J.W. Construction S.A.	refaktury	0,00	1 411 364,16
J.W. Construction S.A.	pozostałe	0,00	593 926,58
J.W. Construction S.A.	obsługa administracyjna	0,00	983 645,00
J.W. Construction S.A.	sprzedaż usług-naprawy gwarancyjne	0,00	3 405 127,86
J.W. Construction Sp. z o.o.	pozostałe	740 646,21	31 357,68
J.W. Construction Sp. z o.o.	sprzedaż towarów i materiałów	113 677,27	293,02
J.W. Construction Sp. z o.o.	refaktury	1 961 105,79	54 849,38
J.W. Construction Sp. z o.o.	usługi pozostałe	1 036 156,39	488 681,87
J.W. Construction Sp. z o.o.	wynajem sprzętu	300 415,24	63 086,55
J.W. Construction Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	969 936,00	124 978,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	sprzedaż usług-naprawy gwarancyjne	2 393 778,86	0,00
Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	usługi pozostałe	144 000,00	144 000,00
J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA	obsługa administracyjna	431 145,00	0,00

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

Poniżej zaprezentowano wynagrodzenie za 2012 rok. Tabele zawierają łączne dane osób wchodzących w skład organów Spółki dominującej z podziałem na wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji w Spółkach Grupy, zatrudnienia w Spółkach Grupy, innych form wynagrodzenia.

<b>JW Construction Holding S.A.</b>	<b>od 01-01-2012 do 31-12-2012</b>	<b>od 01-01-2011 do 31-12-2011</b>
<b>Zarząd</b>		
Panabażys Tomasz	48 834,73	49 000,00
Rajchert Wojciech	306 000,00	312 000,00
Samarcew Marek	0,00	198 757,87
Wójcik Robert	304 000,00	312 000,00
Łopuszyńska Irmina	277 000,00	44 000,00
Malinowska Bożena	148 136,36	0,00
Starzyńska Magdalena	177 253,25	0,00

<b>JW Construction Holding S.A.</b>	<b>od 01-01-2012 do 31-12-2012</b>	<b>od 01-01-2011 do 31-12-2011</b>
<b>Rada Nadzorcza</b>		
Król Jarosław	24 000,00	24 000,00
Michnicki Marcin	21 304,35	24 000,00
Oleksy Józef	186 000,00	177 000,00
Pietraszkiewicz Henryk	0,00	10 000,00
Podsiadło Andrzej	24 000,00	24 000,00
Samarcew Marek	40 695,65	0,00
Wojciechowski Józef	0,00	0,00



Pozostałe Spółki Grupy Kapitałowej	od 01-01-2012 do 31-12-2012	od 01-01-2011 do 31-12-2011
<b>Zarząd</b>		
Panabażys Tomasz	316 315,56	320 562,60
Rajchert Wojciech	6 835,16	35 361,53
Samarcew Marek	0,00	0,00
Wójcik Robert	0,00	1 185,71
Łopuszyńska Irmina	29 000,00	0,00
Malinowska Bożena	0,00	264 000,00
Starzyńska Magdalena	0,00	0,00

Pozostałe Spółki Grupy Kapitałowej	od 01-01-2012 do 31-12-2012	od 01-01-2011 do 31-12-2011
<b>Rada Nadzorcza</b>		
Król Jarosław	0,00	0,00
Michnicki Marcin	0,00	0,00
Oleksy Józef	0,00	12 000,00
Pietraszkiewicz Henryk	0,00	0,00
Podsiadło Andrzej	0,00	0,00
Samarcew Marek	0,00	0,00
Wojciechowski Józef	0,00	0,00
Pietraszkiewicz Henryk	0,00	0,00
Podsiadło Andrzej	0,00	0,00
Wojciechowski Józef	0,00	0,00

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

Spółka	31-12-2012	31-12-2011
Zarząd	4	4
Dyrekcja	32	27
Administracja	196	234
Inni pracownicy	149	109
<b>Razem</b>	<b>381</b>	<b>374</b>

Umowy	31-12-2012	31-12-2011
Umowa o pracę	381	374
Umowy zlecenie	137	110
Umowy o dzieło	4	4
<b>RAZEM</b>	<b>522</b>	<b>488</b>

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

W okresie objętym sprawozdaniem miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

##### Zmiany w Zarządzie Spółki:

W dniu 1 lutego 2012 r. Rada Nadzorcza powołała w skład Zarządu Spółki Panią Magdalenę Starzyńską jako Członka Zarządu Spółki.

W dniu 26 lipca 2012 r. Spółka otrzymała oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia osobistego przysługującego uprawnionemu Akcjonariuszowi w zakresie odwołania Pani Bożeny Malinowskiej z Zarządu Spółki.

W dniu 3 grudnia 2012 r. Spółka otrzymała oświadczenie Pana Tomasza Panabażysa Członka Zarządu o rezygnacji, z dniem 3 grudnia 2012 r. z Zarządu Spółki.

##### Zmiany w Radzie Nadzorczej Spółki:

W dniu 22 października 2012 r. Spółka otrzymała oświadczenia o skorzystaniu z uprawnień osobistych przyznanych znaczącemu Akcjonariuszowi w zakresie:

- odwołania Pana Andrzeja Podsiadło z Rady Nadzorczej Spółki
- powołaniu Pana Marka Samarczewa do Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 22 października 2012 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwały :

- odwołaniu ze składu Rady Nadzorczej Pana Marcina Michnickiego.
- powołaniu Pana Andrzeja Podsiadło w skład Rady Nadzorczej Spółki

#### Połączenia

W dniu 31 października 2012 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji połączenia Spółki (jako przejmującej) z podmiotami zależnymi w 100 % od Spółki: JW Projekt Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, Architects Polska Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach oraz JWCH Budownictwo Drogowe Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach (jako przejmowanych). Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 § 1pk.1 kodeksu spółek handlowych poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na Spółkę.

W dniu 26 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji połączenia spółki pod firmą J.W. Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach (spółka przejmująca) z J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach (spółka przejmowana). Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 § 1pk.1 kodeksu spółek handlowych poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą.

#### Umowy o kredyt

W dniu 20 lutego 2012 r. Spółka zawarła z Bankiem Millennium S.A. umowę o odnawialny kredyt w wysokości 21.000.000 zł, przeznaczony na współfinansowanie realizacji inwestycji przy ul. Jaroczyńskiego w Poznaniu. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 marca 2015 r.

W dniu 9 marca 2012 r. Spółka zawarła z Bankiem PKO BP umowę o kredyt inwestorski „Nowy Dom” w wysokości 27.558.000 zł, przeznaczony na współfinansowanie realizacji inwestycji Lewandów bud. 3-6 przy ul. Lewandów w Warszawie. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 25 grudnia 2014 r.

W dniu 16 kwietnia 2012 r. Spółka zawarła z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. umowę o kredyt rewolwingowy w wysokości 30.000.000 zł, przeznaczony na finansowanie działalności bieżącej. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 15 kwietnia 2015 r.

W dniu 29 maja 2012 r. Spółka zawarła z BOŚ Bank S.A. umowę o kredyt obrotowy nieodnawialny w wysokości 13.000.000 zł, przeznaczony na finansowanie działalności bieżącej. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 28 maja 2015 r.

W dniu 5 lipca 2012 r. Spółka zależna J.W. Construction S.A. zawarła z Bankiem PKO BP S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 7.000.000 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 4 lipca 2013 r.

W dniu 27 lipca 2012 r. Spółka zawarła z Getin Noble Bank S.A. umowę o kredyt inwestycyjny w wysokości 20.000.000 zł, przeznaczony na refinansowanie kosztów wytworzenia 292 lokali mieszkalnych w inwestycji Villa Campina w Ożarowie Mazowieckim. Termin spłaty kredytu wyznaczono do dnia 20 lipca 2015 r.

#### W 2012 roku Spółka dokonała spłaty następujących kredytów:

W dniu 31 marca 2012 r. spółka zależna pod firmą J.W. Construction S.A. dokonała całkowitej spłaty kredytu w rachunku bieżącym udzielonego przez Bank PKO BP S.A. w wysokości 7.000.000 zł przeznaczonego na finansowanie bieżącej działalności.

W dniu 30 maja 2012 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu w rachunku bieżącym udzielonego przez BOŚ Bank S.A. S.A. w wysokości 13.000.000 zł przeznaczonego na finansowanie bieżącej działalności.

W dniu 6 listopada 2012 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego przez Getin Noble Bank S.A. na współfinansowanie realizacji inwestycji „Osiedle Światowida” przy ulicy Światowida w Warszawie.

W dniu 30 listopada 2012 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 30.000.000 zł udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. przeznaczonego na sfinansowanie zakupu nieruchomości położonych w Gdyni przy ul. Spokojnej i Leśnej.

W dniu 21 grudnia 2012 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestorskiego „Nowy Dom” udzielonego przez Banki PKO BP na współfinansowanie realizacji inwestycji Lewandów bud. 3-6 przy ul. Lewandów w Warszawie.

#### W 2012 roku wystąpiły następujące zmiany w umowach kredytowych zawartych w latach ubiegłych:

W dniu 16 kwietnia 2012 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt rewolwingowy udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w wysokości 10.000.000 zł, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Na mocy Aneksu

przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 26 kwietnia 2013r.

W dniu 24 kwietnia 2012 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. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 25 kwietnia 2013 r.

W dniu 25 maja 2012 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez PKO BP S.A.. w wysokości 10.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 27 kwietnia 2013 r.

W dniu 23 sierpnia 2012 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt obrotowy odnawialny udzielony przez Invest Bank S.A. na współfinansowanie realizacji inwestycji „Łódź Tymienieckiego II” przy ulicy Tymienieckiego w Łodzi. Na mocy Aneksu przesunięto termin spłaty kredytu, ostateczny termin wyznaczono na dzień 30 września 2013r.

#### Emisja obligacji

W dniu 27 kwietnia 2012 r. Spółka wyemitowała 9.500 obligacji długoterminowych niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 10.000 zł każda. Łączna wartość emisji to 95.000.000 zł. Oprocentowanie obligacji zostało ustalone w oparciu o stawkę WIBOR 3M powiększoną o marżę, natomiast termin wykupu określono na 27 kwietnia 2015 r. Obligacje przeznaczone zostały na sfinansowanie części ceny nabycia nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Kasprzaka 29/31 o łącznej powierzchni 81.185,00 m<sup>2</sup>, przez podmiot zależny działający pod firmą J.W. Group Spółka z o.o. 1 SKA akcyjna z siedzibą w Ząbkach.

#### Poreczenia i gwarancje

W dniu 27 kwietnia 2012 r. Spółka udzieliła poręczenia za zobowiązania J.W. Group Spółka z o.o. 1 SKA z siedzibą w Ząbkach wobec VIS Investments Spółka z o.o. SKA z siedzibą w Warszawie. Przedmiotem poręczenia była zapłata ceny sprzedaży z umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego działek gruntu z prawem własności posadowionych na nich budynków zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Kasprzaka 29/31. Łączna powierzchnia nieruchomości będącej przedmiotem umowy to 81.185,00 m<sup>2</sup>. Wartość poręczenia, będąca jednocześnie ceną nabycia nieruchomości to kwota 155.000.000 pln netto (brutto 157.614.085 pln). Spółka jest jedynym akcjonariuszem Kupującego a także jedynym udziałowcem komplementariusza. Poręczenie wygasło do kwoty ceny sprzedaży z chwilą zapłaty ceny nieruchomości.

#### Inne istotne umowy:

Spółka zawarła ze spółką pod firmą J.W. Consulting Spółka z o.o. J.W. 3 SKA z siedzibą w Ząbkach. W dniu 29 czerwca 2012 roku Spółka zawarła dwie umowy sprzedaży o łącznej wartości netto 44.400.719 zł (tj. 54.612.883,79 zł brutto które dotyczyły:

- Umowa z dnia 21 listopada 2012 r. sprzedaży praw własności nieruchomości położonej w Sopocie przy ul. Parkowej 67/69 zabudowanej dwoma budynkami pensjonatowymi o łącznej powierzchni użytkowej 2.848,37 m<sup>2</sup> za kwotę 24.265.946 zł netto (tj. 29.847.113 zł brutto).
- Umowa z dnia 23 listopada 2012 r. sprzedaży prawa własności 38 działek gruntu przeznaczonych pod budowę jednorodzinną, o łącznej powierzchni 31.165 m<sup>2</sup> położonych w Kręczkach Kaputach gmina Ożarów Mazowiecki za kwotę 20.134.773 zł netto (tj. 24.765.770,79 zł brutto).

Umowy powyższe były zawarte w wykonaniu umów zobowiązujących z dnia 29 czerwca 2012 r.

W dniu 30.11.2012 r. Spółka zbyła na rzecz podmiotu zależnego działającego pod firmą J.W. 4 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach (na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania uległa zmianie firma i brzmi ona SEAHOUSE Spółka z o.o.) nieruchomość położoną w Gdyni przy ul. Powstania Wielkopolskiego/Powstania Śląskiego stanowiącą działkę gruntu o pow. 0,4150 ha za kwotę 8.456.000 zł netto (brutto 10.400.880 zł). Wraz nieruchomością sprzedany został projekt budowany. W ramach grupy kapitałowej Spółki nabywca będzie realizował inwestycję mieszkaniową przeznaczoną do sprzedaży w ramach wydzielonego projektu.

#### Umowy nabycia gruntów

W dniu 27 kwietnia 2012 r. podmiot zależny od Spółki - J.W. Group Spółka z o.o. 1 SKA z siedzibą w Ząbkach zawarła z VIS Investments Spółka z o.o. SKA z siedzibą w Warszawie umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków zlokalizowanych w Warszawie. Nieruchomość gruntowa o łącznej powierzchni 81.185 m<sup>2</sup> będąca przedmiotem niniejszej umowy zlokalizowana jest w Warszawie przy ul. Kasprzaka 29/31. Cena zakupu określona została na kwotę 155.000.000 zł netto (tj. 157.614.085 zł brutto). W dniu 6 sierpnia 2012 r. strony zawarły aneks do umowy sprzedaży, którym potwierdziły, w związku z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania terenu obejmującego Nieruchomość, iż ustalona między nimi cena sprzedaży jest ostateczna.

#### Umowy na realizację robót budowlanych

Umowy wewnątrz grupy kapitałowej

Umowy zawarte z podmiotem zależnym J.W. Construction Sp. z o.o. (w związku z przejęciem przez tę spółkę J.W. Construction S.A.) na realizację następujących inwestycji:

Nazwa projektu	Data zawarcia umowy	Przedmiot umowy
Poznań ul. Marcina Jaroczyńskiego	2012-09-12	realizacja budynków mieszkalnych w systemie GW
Szczecin Al. Wyzwolenia	2012-03-03	wykonanie ścianki szczelinowej wykonanie wykopu
Szczecin Al. Wyzwolenia	2012-03-03	wykonanie konstrukcji żelbetowej budynku wielofunkcyjnego z garażem

Łączna wartość wymienionych wyżej umów przekracza 10 % kapitałów własnych Spółki.

Umowy poza grupą kapitałową

W okresie sprawozdawczym, w dniu 19 czerwca 2012 roku Spółka J.W. Construction Sp. z o.o. (przed przejęciem J.W. Construction S.A.) podpisała jedną umowę z generalnym podwykonawcą – SPS Construction Sp. z o.o. Kielce na zakup robót montażowych - wykonanie inwestycji w Poznaniu przy ulicy Jaroczyńskiego. Wartość kontraktu nie przekroczyła 10% kapitałów własnych Spółki.

W 2012 roku Spółka otrzymała następujące decyzje o pozwoleniach:

a) na budowę

W dniu 26 kwietnia 2012 r. Spółka otrzymała decyzję o pozwoleniu na budowę zespołu budynków wielorodzinnych z garażem i infrastrukturą techniczną przy ulicy Powstania Wielkopolskiego i Powstania Śląskiego w Gdyni. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 12 czerwca 2012 r. Spółka otrzymała decyzję o pozwoleniu na budowę budynków wielorodzinnych mieszkalno-usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu przy ulicy Tysiąclecia w Katowicach. Pozwolenie jest prawomocne.

b) na użytkowanie

W dniu 27 stycznia 2012 r. Spółka otrzymała decyzję na użytkowanie oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Ożarowie Mazowieckim.

W dniu 27 kwietnia 2012 r. Spółka otrzymała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie zespołu budynków wielorodzinnych w Ożarowie Mazowieckim. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 4 czerwca 2012 r. Spółka otrzymała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie dwóch budynków pensjonatowych w Sopocie przy ulicy Parkowej. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 20 sierpnia 2012 r. Spółka otrzymała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie kompleksu hotelowego Czarny Potok w Krynicy Zdrój. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 14 września 2012 r. Spółka otrzymała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie czterech domów jednorodzinnych zrealizowanych w ramach osiedla Villa Campina k. Ożarowa Mazowieckiego. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 7 listopada 2012 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie osiedla wielorodzinnego „Lewandów bud. 3-6”, przy ul. Lewandów w Warszawie. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 13 listopada 2012 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie osiedla wielorodzinnego „Łódź Tymienieckiego II”, przy ul. Tylnej w Łodzi. Pozwolenie jest prawomocne.

c) zakończenie realizacji inwestycji

W dniu 15 grudnia 2012 r. dokonano wpisu do Dziennika Budowy o zakończeniu budowy osiedla wielorodzinnego „Zielona Dolina” przy ulicy Zdziarskiej w Warszawie.

W dniu 17 grudnia 2012 r. dokonano wpisu do Dziennika Budowy o zakończeniu budowy osiedla wielorodzinnego „Osiedle Światowida” przy ulicy Światowida w Warszawie.

#### Zakończenie realizacji inwestycji

W dniu 15 grudnia 2012 r. dokonano wpisu do Dziennika Budowy o zakończeniu budowy osiedla wielorodzinnego „Zielona Dolina” przy ulicy Zdziarskiej w Warszawie.

W dniu 17 grudnia 2012 r. dokonano wpisu do Dziennika Budowy o zakończeniu budowy osiedla wielorodzinnego „Osiedle Światowida” przy ulicy Światowida w Warszawie.

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

#### Pozwolenie na użytkowanie

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

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

#### Umowy kredytowe

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 przesunięto termin spłaty kredytu do dnia 22 stycznia 2014 r.

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 niesprzedanych lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach budowy osiedla Lewandów Park II w Warszawie. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 grudnia 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 przy ul. Jaroczyńskiego w Poznaniu. Na mocy Aneksu zmniejszono kwotę udzielonego kredytu z 21.000.000 zł na 20.000.000 zł oraz przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 30 czerwca 2015 r.

#### 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.

#### Emisja obligacji

W dniu 24 stycznia 2013 r., Zarząd Spółki podjął Uchwałę, na podstawie której dokonał zmiany warunków emisji obligacji Spółki, wyemitowanych na podstawie Uchwały z dnia 26 kwietnia 2012 r. w liczbie 9.500 sztuk o wartości nominalnej 10.000 zł każda i łącznej wartości 95.000.000 zł oznaczonych w systemie KDPW PLJC0000043, 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.

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

(1) hipoteki łącznej w kwocie 135.000.000 zł na:

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012 roku

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

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

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

(ii) składającej się z działki gruntu o nr 84/27, o powierzchni 29 m<sup>2</sup>, położonej w Konstancinie - Jeziornej, przy ul. Bielawskiej, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr 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 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1P/00105675/5 (wartość ww. nieruchomości według wyceny sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego wynosi 86.152.000 złotych) (udzielającym zabezpieczenia jest Spółka).

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

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

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

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 grudnia 2011 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4168 zł/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2012r do 31 grudnia 2012r., 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 4,1521 zł/EURO

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2011r. do 31 grudnia 2011 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 4,1401 zł/EURO.

Pozycja bilansu skonsolidowanego	31-12-2012		31-12-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 556 107</b>	<b>380 634</b>	<b>1 380 806</b>	<b>312 626</b>
Aktywa trwałe	909 477	222 464	687 358	155 624
Aktywa obrotowe	646 631	158 170	693 447	157 002
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 556 107</b>	<b>380 634</b>	<b>1 380 806</b>	<b>312 626</b>
Kapitał własny	503 256	123 100	493 447	111 721
Zobowiązania długoterminowe	660 268	161 506	457 348	103 547
Zobowiązania krótkoterminowe	392 584	96 028	430 010	97 358



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012 roku

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2012 do 31-12-2012		od 01-01-2011 do 31-12-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	355 559	85 633	378 632	91 454
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	275 185	66 276	277 269	66 971
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>80 374</b>	<b>19 357</b>	<b>101 363</b>	<b>24 483</b>
Koszty sprzedaży	20 831	5 017	26 929	6 504
Koszty ogólnego zarządu	31 544	7 597	34 831	8 413
Zysk (strata) ze sprzedaży	51 555	12 416	62 043	14 986
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	59 572	14 347	63 866	15 426
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>12 316</b>	<b>2 966</b>	<b>39 475</b>	<b>9 535</b>
Podatek dochodowy	2 763	666	8 220	1 985
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>9 553</b>	<b>2 301</b>	<b>31 256</b>	<b>7 549</b>

Pozycja bilansu Emitenta	31-12-2012		31-12-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 452 050</b>	<b>355 181</b>	<b>1 261 108</b>	<b>285 525</b>
Aktywa trwałe	826 527	202 174	575 207	130 232
Aktywa obrotowe	625 523	153 007	685 901	155 294
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 452 050</b>	<b>355 181</b>	<b>1 261 108</b>	<b>285 525</b>
Kapitał własny	521 788	127 633	520 732	117 898
Zobowiązania długoterminowe	554 927	135 739	341 272	77 267
Zobowiązania krótkoterminowe	375 335	91 809	399 103	90 360

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2012 do 31-12-2012		od 01-01-2011 do 31-12-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	282 961	68 148	333 214	80 484
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	211 798	51 010	253 189	61 155
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>71 162</b>	<b>17 139</b>	<b>80 024</b>	<b>19 329</b>
Koszty sprzedaży	24 691	5 946	27 865	6 730
Koszty ogólnego zarządu	23 332	5 619	23 858	5 763
Zysk (strata) ze sprzedaży	44 495	10 716	49 505	11 957
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	51 883	12 496	52 929	12 784
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>11 224</b>	<b>2 703</b>	<b>32 993</b>	<b>7 969</b>
Podatek dochodowy	3 163	762	7 621	1 841
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>8 061</b>	<b>1 941</b>	<b>25 372</b>	<b>6 128</b>

**Nota 35. Pozycje pozabilansowe**

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE-umowy kredytowe	31-12-2012
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - kredyty	670 643 936,00
Weksle in blanco*	324 353 028,00
Tytuły egzekucyjne	505 462 543,05
Przelew wierzycielności z umowy ubezpieczenia	379 535 977,00

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

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe**  
za okres od dnia 1 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012 roku

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

<b>ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE-pozostałe</b>	<b>31-12-2012</b>
Weksle in blanco	36 357 234,30
Tytuły egzekucyjne	3 750 000,00
Poręczenia na rzecz ZPM Metalcon Sp. z o.o.	800 000,00
Poręczenia na rzecz Deweloper sp. z o.o.	625 011,72
Poręczenie na rzecz JW. Wronia sp. z o.o.	75 000 000,00
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

Na dzień 31 grudnia 2012 roku wystąpiły ubezpieczeniowe gwarancje usunięcia wad i usterek udzielone przez banki oraz instytucje ubezpieczeniowe, których beneficjentem jest Spółka. Ponadto zostały wystawione na rzecz Spółek Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. weksle in blanco jako zabezpieczenie uprawnień spółek wynikających z udzielonych przez kontrahentów gwarancji, które Spółki mają prawo wypełnić w każdym czasie na sumę odpowiadającą kosztom usunięcia wad i usterek. Łączna wartość gwarancji wyniosła na dzień 31 grudnia 2012 roku 4,7 mln i 12,3 tys Euro (JW. Construction Holding SA) i 9,2 mln i 172,7 tys. Euro (JW. Construction sp. z o.o).

#### **Nota 36. Istotne sprawy sądowe**

2012 r. Spółka złożyła przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawie („Pozwany”) pozew o zobowiązanie Pozwanego do złożenia oświadczenia woli w zakresie nabycia od Spółki prawa użytkownika 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 grudnia 2012 r. Grupa Kapitałowa była stroną postępowań wytoczonych przeciwko niej na łączną kwotę 53.176.662 złotych.

#### **Nota 37. Instrumenty finansowe i rachunkowość zabezpieczeń**

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

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

#### **Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych**

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012 roku

	Kategoria zgodnie z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
<i>Aktywa finansowe</i>					
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	DDS	4 356 804,98	4 356 554,98	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	DDS	243 824,62	243 824,62	0,00	0,00
Krótkoterminowe pożyczki	PiN	487 932,16	433 014,21	487 932,16	433 014,21
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	PiN	41 136 909,19	51 288 458,77	41 136 909,19	51 288 458,77
			0,00		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	WwWGpWF	16 729 078,51	42 995 638,89	16 729 078,51	42 995 638,89
<i>Zobowiązania finansowe</i>					
Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFWgZK	385 578 602,63	287 515 062,15	385 578 602,63	287 515 062,15
Pożyczki od spółek powiązanych	PZFWgZK	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	PZFWgZK	37 453 980,19	42 840 811,55	47 268 288,91	47 268 288,91
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	PZFWgZK	5 884 216,61	5 692 939,27	7 066 702,63	7 066 702,63
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	PZFWgZK	95 435 881,73	97 271 460,42	95 435 881,73	97 271 460,42
Obligacje	PZFWgZK	229 556 972,00	133 042 000,00	229 556 972,00	133 042 000,00
Zobowiązania z tytułu kaucji długoterminowe	PZFWgZK	6 828 954,16	5 855 881,70	6 828 954,16	5 855 881,70

UdtW – Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,

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

PiN – Pożyczki i należności,

DDS – Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,

PZFWgZK – Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

### Ryzyko stopy procentowej

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

31 grudnia 2012 - Oprocentowanie zmienne	do 1 roku	1 do 2 lat	2 - 5 lat	powyżej 5 lat	Ogółem
Aktywa gotówkowe	16 729 078,51	0,00	0,00	0,00	16 729 078,51
Pożyczki do spółek powiązanych niekonsolidowanych	487 932,16	0,00	0,00	0,00	487 932,16
Pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kredyty bankowe	145 121 591,29	63 300 760,00	53 043 392,09	124 112 859,25	385 578 602,63
Zobowiązania z tytułu obligacji	28 856 972,00	200 700 000,00	0,00	0,00	229 556 972,00

### Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

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

Zarząd Spółki

Na dzień 1 stycznia 2012 roku skład Zarządu Spółki był następujący:

- Pan Tomasz Panabażys Vice Prezes Zarządu
- Pan Wojciech Rajchert Członek Zarządu
- Pan Robert Wójcik Członek Zarządu
- Pani Bożena Malinowska Członek Zarządu
- Pani Irmina Łopuszyńska Członek Zarządu

W bieżącym okresie miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- W dniu 1 lutego 2012 roku Rada Nadzorcza powołała w skład Zarządu Panią Magdalenę Starzyńską jako Członka Zarządu.
- W dniu 26 lipca 2012 roku Spółka otrzymała oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia osobistego przysługującego uprawnionemu Akcjonariuszowi w zakresie odwołania Pani Bożeny Malinowskiej z Zarządu Spółki.
- W dniu 3 grudnia 2012 roku Spółka otrzymała oświadczenie Pana Tomasza Panabażysa Członka Zarządu o rezygnacji, z dniem 3 grudnia 2012 roku z Zarządu Spółki.

Skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2012 roku przedstawiał się następująco:

- |                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| • Pan Wojciech Rajchert     | Członek Zarządu |
| • Pan Robert Wójcik         | Członek Zarządu |
| • Pani Magdalena Starzyńska | Członek Zarządu |
| • Pani Irmína Łopuszyńska   | Członek Zarządu |

Od dnia bilansowego do dnia sporządzenia sprawozdania w składzie Zarządu Spółki nastąpiły następujące zmiany :

- 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.

Rada Nadzorcza

Na dzień 1 stycznia 2012 roku w skład Rady Nadzorczej wchodziłi:

- |                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| • Józef Wojciechowski | Przewodniczący Rady Nadzorczej      |
| • Józef Oleksy        | Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| • Marcin Michnicki    | Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| • Andrzej Podsiadło   | Członek Rady Nadzorczej             |
| • Jarosław Król       | Członek Rady Nadzorczej             |

W roku 2012 miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki :

- W dniu 22 października 2012 r. Spółka otrzymała oświadczenia o skorzystaniu z uprawnień osobistych przyznanych znaczącemu Akcjonariuszowi w zakresie:
  - odwołania Pana Andrzeja Podsiadło z Rady Nadzorczej Spółki
  - powołaniu Pana Marka Samarcewa do Rady Nadzorczej Spółki.
- W dniu 22 października 2012 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwały :
  - o odwołaniu ze składu Rady Nadzorczej Pana Marcina Michnickiego.
  - o powołaniu Pana Andrzeja Podsiadło w skład Rady Nadzorczej Spółki

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2011 roku przedstawiał się następująco:

- |                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| • Józef Wojciechowski | Przewodniczący Rady Nadzorczej      |
| • Józef Oleksy        | Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| • Andrzej Podsiadło   | Członek Rady Nadzorczej             |
| • Jarosław Król       | Członek Rady Nadzorczej             |
| • Marek Samarcew      | Członek Rady Nadzorczej             |

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

### **Nota 39. Zarządzanie kapitałem**

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

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

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

Wskaźnik kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania / EBITDA jest obliczany jako stosunek kredytów, pożyczek i innych źródeł finansowania do EBITDA. Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania oznaczają łączną kwotę zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i leasingu, natomiast EBITDA jest to zysk z działalności operacyjnej po dodaniu amortyzacji.

W celu utrzymania płynności finansowej i zdolności kredytowej pozwalającej na pozyskanie finansowania zewnętrznego przy rozsądnym poziomie kosztów Grupa zakłada utrzymanie wskaźnika kapitału własnego na poziomie nie niższym niż 0,3.

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Oprocentowane kredyty i pożyczki	388 863 002,82	290 611 883,90
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	663 988 414,85	596 746 411,85
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-16 729 078,51	-42 995 638,89
Zadłużenie netto	1 036 122 339,16	844 362 656,86
Kapitał własny	503 256 055,60	493 447 404,34
Kapitał razem	503 256 055,60	493 447 404,34
Kapitał i zadłużenie netto	1 539 378 394,76	1 337 810 061,20
Wskaźnik kapitału własnego	32,69%	36,88%
Wskaźnik kredyty	67,31%	63,12%

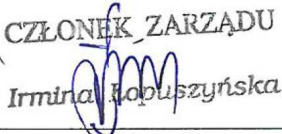
**Nota 40. Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego i przeglądu sprawozdania finansowego**

W dniu 2 lipca 2012 r. Spółka zawarła z BDO Sp. z o.o., podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych, umowę o dokonanie przeglądu śródrocznego i badania sprawozdania finansowego za rok 2012.


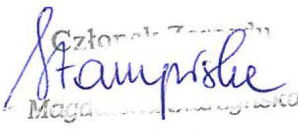
Wynagrodzenie audytora za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2012 wyniosło 60 tys. PLN, z tego 30 tys. PLN za badanie roczne skonsolidowanego, natomiast 30 tys. PLN za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2012 r. wyniosło 140 tys. PLN, z tego 90 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 50 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto.

Ponadto ze spółką BDO Sp. z o.o. zostały zawarte umowy na badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A.: TBS Marki Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie umowa zawarta w 2012 roku dotycząca badania sprawozdania za rok 2012 - kwota wynagrodzenia 15,5 tys. PLN, JW. Construction Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach umowa zawarta w 2012 roku dotycząca badania sprawozdania za rok 2012 kwota wynagrodzenia 50 tys. PLN.

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

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

Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 20 marca 2013 r.