



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

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**





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

1. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

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

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

Czas trwania Spółki na dzień 31.12.2012 roku jest nieoznaczony. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

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

Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF

Sprawozdanie finansowe J.W. Construction Holding S.A. sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

J.W. Construction Holding S.A. przyjął założenie, że istotne znaczenie na sprawozdanie finansowe, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

Ważne oszacowania i założenia

Oszacowania i osądy poddawane są przez Spółkę 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 Spółkę w oparciu o umowy zadań przez ustalony okres czasu. Usługi wykonywane przez Spółkę są usługami długoterminowymi, okres ich realizacji przekracza 6 miesięcy.

Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

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

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

Spółka 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 Spółki, 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.

Spółka stosuje 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 Spółki.

- 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*.

Spółka stosuje 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 Spółki.

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.

Spółka stosuje nowy standard od 1 stycznia 2015 roku.

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

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

- **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,

Spółka 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.

Spółka 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.

Spółka 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.

Spółka 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*.

Spółka 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*.

Spółka 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.

Spółka zastosuje zmieniony MSR od 1 stycznia 2013 roku.

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



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

- 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.

Spółka 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.

Spółka 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.

Spółka zastosuje zmieniony MSR od 1 stycznia 2013 roku.

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

- Interpretacja KIMS F 20 *Koszty prowadzenia wydobycia w kopalniach odkrywkowych*

Interpretacja KIMS F 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.

Spółka 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.

Spółka 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).

Spółka 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.

Spółka 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.

Spółka zastosuje zmiany od daty przyjęcia zmian przez Unię Europejską.

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

Zasady rachunkowości zastosowane przez Spółkę są następujące:

Wartości niematerialne

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

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

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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 przejścia 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.



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

Kaucje gwarancyjne

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

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

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

Rezerwy na zobowiązania

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

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

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

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

Kontrakty długoterminowe dotyczące usług deweloperskich

Podstawową działalnością Spółki 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 Spółka 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 Spółka 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.

Spółka 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.

Kontrakty długoterminowe dotyczące usług budowlanych

Do rozliczeń i ujmowania usług budowlanych Spółka 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



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

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 wspólnie 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 Spółka 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 trwałe przeznaczone do sprzedaży i działalność w trakcie zaniechania

Aktywa trwałe dostępne do sprzedaży i działalność zaniechana stanowią zakwalifikowane do tej kategorii aktywa lub ich Spółki 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 Spółki 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.



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

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

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

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

Pozostałe przychody, koszty, zyski i straty

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

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

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



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

2. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31-12-2012	31-12-2011*
AKTYWA TRWAŁE		826 527 139,72	575 206 739,42
Wartości niematerialne	1	15 910 645,94	17 007 126,13
Rzeczowe aktywa trwałe	2	284 625 843,32	254 638 379,31
Nieruchomości inwestycyjne	3	205 980 247,51	162 912 350,94
Inne aktywa finansowe	4	124 667 782,26	117 937 029,14
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	14 018 058,51	7 224 382,00
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	181 324 562,18	15 487 471,90
AKTYWA OBROTOWE		625 522 591,89	685 900 795,13
Zapasy	6	27 879 623,82	32 873 127,51
Kontrakty budowlane	6	502 214 445,43	501 515 547,76
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7	58 702 182,75	73 665 256,61
Inne aktywa finansowe	8	15 281 741,43	20 367 080,44
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	8 480 981,31	34 198 725,58
Rozliczenia międzyokresowe	10	12 963 617,15	23 281 057,23
Aktywa razem		1 452 049 731,61	1 261 107 534,55
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		521 788 333,53	520 731 629,90
Kapitał podstawowy	11	10 814 656,00	10 814 656,00
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 493 208,19	7 493 208,19
Pozostałe kapitały	11	511 017 652,86	485 636 997,77
Niepodzielony wynik finansowy		-15 598 247,08	-8 584 817,69
Zysk/ strata netto		8 061 063,56	25 371 585,63
ZOBOWIĄZANIA		930 261 398,07	740 375 904,65
Zobowiązania długoterminowe		554 926 742,56	341 272 443,52
Kredyty i pożyczki	12	140 803 453,42	104 768 229,58
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	24 384 909,91	14 752 455,65
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		300 027,14	373 000,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	14	460 316,60	843 914,11
Inne zobowiązania	15	388 978 035,49	220 534 844,18
Zobowiązania krótkoterminowe		375 334 655,51	399 103 461,13
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	16	118 000 541,55	100 084 747,96
Kontrakty budowlane	6	73 963 198,78	68 637 033,73
Kredyty i pożyczki	12	137 813 016,54	76 565 707,54
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	14	11 224 303,61	12 028 430,17
Inne zobowiązania	16	34 333 595,03	141 787 541,73
Pasywa razem		1 452 049 731,60	1 261 107 534,55

*Dane za rok 2011 przed połączeniem ze spółkami zależnymi i przekształceniem bilansu otwarcia

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

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2012 do 31-12-2012	za okres 01-01-2011 do 31-12-2011
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	282 960 790,55	333 213 675,91
Przychody netto ze sprzedaży produktów		279 162 485,00	329 639 376,13
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		3 798 305,55	3 574 299,78
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	18	211 798 399,61	253 189 454,58
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		208 355 066,22	249 638 712,58
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		3 443 333,39	3 550 742,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		71 162 390,94	80 024 221,33
Koszty sprzedaży	18	24 690 595,10	27 864 632,97
Koszty ogólnego zarządu	18	23 332 171,53	23 857 531,17
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		21 354 973,00	21 202 649,25
Zysk (strata) ze sprzedaży		44 494 597,31	49 504 706,44
Pozostałe przychody operacyjne	19	17 117 951,22	9 011 565,61
Pozostałe koszty operacyjne	20	9 729 538,75	5 587 509,14
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		51 883 009,78	52 928 762,91
Przychody finansowe	21	22 250 429,83	11 978 826,14
Koszty finansowe	22	62 909 694,29	31 914 865,10
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		11 223 745,32	32 992 723,95
Zysk (strata) brutto		11 223 745,32	32 992 723,95
Podatek dochodowy	23	3 162 681,76	7 621 138,32
Zysk (strata) netto		8 061 063,56	25 371 585,63

Inne całkowite dochody:		0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		0,00	0,00
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
Inne całkowite dochody		0,00	0,00
Całkowity dochód		8 061 063,56	25 371 585,63

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
Zyski		
(A) Zysk wynikający ze sprawozdań finansowych	8 061 063,56	25 371 585,63
Liczba akcji		
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*	54 073 280,00	54 073 280,00
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję	54 073 280,00	54 073 280,00
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)	0,15	0,47
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)	0,15	0,47

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



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

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

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



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	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2010	10 814 656,00	0,00	7 471 818,19	398 831 651,02	5 731 587,19	-6 912 104,54	79 401 046,41	495 338 654,27
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2011	10 814 656,00	0,00	7 471 818,19	398 831 651,02	5 731 587,19	-6 912 104,54	79 401 046,41	495 338 654,27
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00		0,00				0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wypłata dywidendy	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	21 390,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21 390,00
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
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący pozycji odniesionych bezpośrednio na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00		1 672 713,15		-1 672 713,15	0,00	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	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
Korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	0,00	21 390,00	1 672 713,15	0,00	-1 672 713,15	0,00	21 390,00
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25 371 585,63	25 371 585,63
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	0,00	21 390,00	1 672 713,15	0,00	-1 672 713,15	25 371 585,63	25 392 975,63
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	79 401 046,41	0,00	0,00	-79 401 046,41	0,00
Stan na 31 grudnia 2011	10 814 656,00	0,00	7 493 208,19	479 905 410,58	5 731 587,19	-8 584 817,69	25 371 585,63	520 731 629,90

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Przebiegi srodkiw pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	za okres 01-01-2012 do 31-12-2012	za okres 01-01-2011 do 31-12-2011
Zysk (strata) netto	8 733 846,00	25 371 585,63
Korekta o pozycję	50 168 167,13	-3 811 706,46
Amortyzacja	8 513 182,34	6 933 181,68
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	5 427 561,78	-5 963 221,74
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	20 708 646,25	-1 727 337,04
Odsetki i dywidendy	29 794 792,88	27 836 220,05
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	11 234 020,92	-8 921 124,72
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	-21 354 973,00	-21 181 259,25
Inne korekty o pozycję:	-4 155 064,04	-788 165,44
- pozostałe korekty	-4 155 064,04	-788 165,44
Zmiana stanu kapitału obrotowego	-22 459 678,35	-554 088,02
Zmiana stanu zapasów	177 787,08	6 644 463,09
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	8 487 487,87	5 421 112,47
Zmiana stanu należności	-55 900 678,12	-10 763 571,15
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	24 775 724,82	-1 856 092,42
Przebiegi pieniężne w działalności operacyjnej	36 442 334,78	21 005 791,16
Przebiegi srodkiw pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	10 475 909,38	8 982 341,01
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-60 802 835,69	-75 370 472,54
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	0,00
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	-9 000 250,00	-13 000,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	0,00
Pożyczki udzielone	-1 000 913,64	-1 063 700,34
Splata pożyczek	392 464,85	7 882 179,67
Inne nabycia aktywów finansowych	-200 000,00	609 453,96
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Dywidendy otrzymane	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	24 326,72	94 679,45
Zbycie jednostek zależnych	1 272,90	0,00
Nabycia jednostek zależnych	0,00	0,00
Przebiegi pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-60 110 025,48	-58 878 518,79
Przebiegi srodkiw pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub splaty udziałów	0,00	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	637 744 386,42	427 572 920,56
Splaty kredytów i pożyczek	-543 067 708,24	-386 776 622,32
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	-4 113 605,08	-4 507 455,16
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-39 619 742,17	-24 936 131,71
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	9 620 700,00	12 140 000,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	-157 614 084,50	-13 112 315,34
Przebiegi pieniężne netto z działalności finansowej	-2 050 053,57	10 380 396,03
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-25 717 744,27	-27 492 331,60
Saldo otwarcia srodkiw pieniężnych i ich ekwiwalentów	34 198 725,58	61 691 057,18
- zmiana stanu srodkiw pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	8 480 981,31	34 198 725,58

3. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO BILANSU

Nota 1. Wartości niematerialne

Kluczową pozycję innych wartości niematerialnych stanowi zintegrowany system SAP.

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31-12-2012	31-12-2011
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy	12 389 648,22	12 389 648,22
c) inne wartości niematerialne	3 520 997,72	4 617 477,91
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	15 910 645,94	17 007 126,13

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	RAZEM
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	12 389 648,22	14 214 820,37	26 604 468,59
b) zwiększenia (z tytułu)	0,00	926 168,84	926 168,84
- zakup	0,00	560 460,86	560 460,86
- przekazania z prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
- połączenie spółek 31.10.2012	0,00	365 707,98	365 707,98
c) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00
- likwidacja	0,00	0,00	0,00
- wniesiono aportem	0,00	0,00	0,00
- reklasyfikacja pomiędzy grupami rodzajowymi	0,00	0,00	0,00
d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	12 389 648,22	15 140 989,21	27 530 637,43
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu z uwzględnieniem umorzenia spółek połączonych 31.10.2012	0,00	10 044 080,44	10 044 080,44
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0,00	1 575 911,05	1 575 911,05
- amortyzacja (odpis roczny)	0,00	1 211 288,07	1 211 288,07
- połączenie spółek	0,00	364 622,98	364 622,98
- likwidacja	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	11 619 991,49	11 619 991,49
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00
- zwiększenie	0,00	0,00	0,00
- odpis z tytułu trwałej utraty wartości	0,00	0,00	0,00
- reklasyfikacja pomiędzy grupami rodzajowymi	0,00	0,00	0,00
- zmniejszenie	0,00	0,00	0,00
- odwołanie odpisów z tytułu trwałej utraty wartości	0,00	0,00	0,00
- odniesione na wynik finansowy	0,00	0,00	0,00
- reklasyfikacja pomiędzy grupami rodzajowymi	0,00	0,00	0,00
- umorzenie aport	0,00	0,00	0,00
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
j) wartość netto wartości niematerialnych na początek okresu	12 389 648,22	4 170 739,93	16 560 388,15
k) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	12 389 648,22	3 520 997,72	15 910 645,94

Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia.

Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności. Okres i metoda amortyzacji są weryfikowane na koniec każdego roku obrotowego.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące wartości niematerialne.

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

W ramach Spółki nie prowadzono w latach 2012-2011 prac rozwojowych i nie ponoszono na nie kosztów. Spółka nie posiadała zaliczek na wartości niematerialne.

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31-12-2012	31-12-2011
a) środki trwałe, w tym:	281 680 575,17	119 261 975,78
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	16 466 162,74	18 895 894,74
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	233 107 819,70	95 572 949,88
- urządzenia techniczne i maszyny	17 943 435,54	2 268 389,45
- środki transportu	1 651 849,17	2 345 273,57
- inne środki trwałe	12 511 308,02	179 468,14
b) środki trwałe w budowie	2 945 268,15	135 376 403,53
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	284 625 843,32	254 638 379,31

Początkowe ujęcie rzeczowych aktywów trwałych następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym rzeczowe aktywa trwałe na dzień bilansowy są wyceniane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonego o umorzenie oraz zakumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Rzeczowe aktywa trwałe są amortyzowane metodą liniową w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.



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

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	RAZEM
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	18 972 589,74	119 093 089,91	12 301 204,28	7 468 907,63	3 404 197,38	135 376 403,53	296 616 392,47
b) zwiększenia (z tytułu)	992 805,00	151 562 129,20	19 646 995,37	215 112,11	13 286 117,21	32 876 306,61	218 579 465,50
- zakup	0,00	240 447,81	131 178,22	215 112,11	150 608,17	363 068,99	1 100 415,30
- przyjęcie z inwestycji	992 805,00	149 368 258,18	16 445 945,56	0,00	12 334 133,39	0,00	179 141 142,13
- połączenie spółek 31.10.2012	0,00	0,00	3 069 871,59	0,00	435 958,30	10 000,00	3 515 829,89
- nakłady inwestycyjne na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32 503 237,62	32 503 237,62
- przeniesione ze śr.tr.w budowie	0,00	1 953 423,21	0,00	0,00	365 417,35	0,00	2 318 840,56
c) zmniejszenia (z tytułu)	3 499 232,00	10 285 651,92	1 041 090,85	1 355 352,22	22 559,34	165 860 583,99	182 064 470,32
- sprzedaż	3 343 186,00	10 138 196,73	1 041 090,85	1 355 352,22	22 559,34	1 106 284,17	17 006 669,31
- likwidacja	0,00	147 455,19	0,00	0,00	0,00	0,00	147 455,19
- przeniesienie na środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	164 754 299,82	164 754 299,82
- inne korekta wartosci	156 046,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	156 046,00
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	16 466 162,74	260 369 567,19	30 907 108,80	6 328 667,52	16 667 755,25	2 392 126,15	333 131 387,65
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	76 695,00	23 520 140,03	10 032 814,83	5 123 634,06	3 224 729,24	0,00	41 978 013,16
f) amortyzacja za okres (z tytułu)		3 741 607,46	728 545,34	-446 815,71	707 703,65	0,00	4 731 040,74
- roczny odpis amortyzacyjny	0,00	4 128 489,98	1 602 319,19	846 210,28	721 590,82	0,00	7 298 610,27
- połączenie spółek 31.10.2012	0,00	0,00	2 202 313,09	0,00	224 014,34	0,00	2 426 327,43
zmniejszenie(z tytułu)	0,00	386 882,52	873 773,85	1 293 025,99	13 887,17	0,00	2 567 569,53
- sprzedaż środka trwałego	0,00	312 786,29	873 773,85	1 293 025,99	13 887,17	0,00	2 493 473,30
- likwidacja środka trwałego	0,00	74 096,23	0,00	0,00	0,00	0,00	74 096,23
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	27 261 747,49	12 963 673,26	4 676 818,35	4 156 447,23	0,00	49 058 686,33
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zwiększenie(z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zmniejszenie(z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	553 142,00	553 142,00
- sprzedaż środka trwałego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- likwidacja środka trwałego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- wykorzystanie odpisu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-553 142,00	-553 142,00
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	18 895 894,74	95 572 949,88	2 268 389,45	2 345 273,57	179 468,14	135 376 403,53	254 638 379,31
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	16 466 162,74	233 107 819,70	17 943 435,54	1 651 849,17	12 511 308,02	2 945 268,15	284 625 843,32

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Spółka uznaje, że nieruchomości inwestycyjne na dzień bilansowy wycenione są w wartościach godziwych.

Inne inwestycje długoterminowe	31-12-2012	31-12-2011
a) nieruchomości inwestycyjne	205 980 247,51	162 912 350,94
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	205 980 247,51	162 912 350,94

W roku sprawozdawczym, Spółka 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 4. Długoterminowe aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2012	31-12-2011
a) udziały lub akcje	86 770 311,43	80 991 934,33
b) udzielone pożyczki	36 023 558,08	36 945 094,81
c) inne inwestycje długoterminowe	1 873 912,75	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	124 667 782,26	117 937 029,14

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2012	31-12-2011
a) w jednostkach zależnych	124 009 941,62	117 347 649,68
- udziały lub akcje	86 556 116,81	80 777 739,71
- inne papiery wartościowe	1 873 912,75	0,00
- udzielone pożyczki	35 579 912,06	36 569 909,97
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	657 840,64	589 379,46
- udziały lub akcje	214 194,62	214 194,62
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	443 646,02	375 184,84
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	124 667 782,26	117 937 029,14



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
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%
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%
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%
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%
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%
Polonia SSA	Warszawa	działalność sportowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	30.03.2006	15 440,00	15 440,00	0,00	0,00	100,00%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
Karczma Regionalna Sp.z o.o.	Krynica Górska	usługi hotelarskie	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.12.2004	208 550,00	0,00	0,00	208 550,00	8,06%
SASPOL INFRASTRUKTURE Sp. z o.o.(dawniej Trinity Self Comapnies Sp. z o.o.)	Warszawa	udział w przetargach publicznych jako lider konsorcjum	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	06.10.2009	4 644,62	0,00	0,00	4 644,62	25,00%
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%

Nota 5. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31-12-2012	31-12-2011
a) należności z tytułu kaucji	0,00	0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasingi)	16 364 359,90	15 487 471,90
b) pozostałe należności	164 960 202,28	0,00
Wartość należności, razem	181 324 562,18	15 487 471,90

Na pozycję należności długoterminowych składa się kaucja gwarancyjna dotycząca leasingu hoteli (zabezpieczenie wierzytelności finansującego wynikającej z umowy leasingu zwrotnego) i dodatkowo depozyt gwarancyjny wpłacany przez Spółkę zgodnie z harmonogramem stanowiącym załącznik do umowy leasingu nieruchomości położonej w Ząbkach (biurowiec).

Nota 6. Zapasy i kontrakty budowlane

Koszty związane z utworzeniem odpisów aktualizujących wartość zapasów zostały ujęte w rachunku zysków i strat w ciężar pozostałej działalności operacyjnej.

ZAPASY	31-12-2012	31-12-2011
a) materiały	1 318 726,95	938 893,99
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	0,00	0,00
d) towary	26 550 889,57	31 934 233,52
e) zaliczki na dostawy	10 007,30	0,00
Wartość zapasów, razem	27 879 623,82	32 873 127,51

Kontrakty budowlane – aktywa stanowią m.in. kwoty nakładów poniesionych na realizowane projekty, wartość gotowych lokali, które nie zostały przekazane klientom.

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-12-2012	31-12-2011
a) półprodukty i produkty w toku	206 821 622,97	367 775 907,76
b) produkty gotowe	293 859 080,01	118 450 896,94
c) zaliczki na dostawy	1 102 040,65	14 780 048,58
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	431 701,80	508 694,48
Wartość kontraktów budowlanych razem	502 214 445,43	501 515 547,76

Kontrakty budowlane – pasywa stanowią min. kwoty:
zaliczek wpłaconych przez kontrahentów w związku z realizowanymi pracami.

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-12-2012	31-12-2011
a) rozliczenia międzyokresowe	73 963 198,78	68 637 033,73
Wartość kontraktów budowlanych razem	73 963 198,78	68 637 033,73

Rozliczenia międzyokresowe	31-12-2012	31-12-2011
- zaliczki na lokale	66 096 565,90	65 558 964,89
- rezerwa na roboty	7 865 702,88	2 155 550,05
- inne	930,00	922 518,79
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	73 963 198,78	68 637 033,73

Spółka Grupy Kapitałowej w związku z prowadzoną działalnością zaciąga kredyty, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółka Grupy ustanowiła zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych o wartości 370,4 mln, prezentowanych w środkach trwałych o wartości 123,0 mln. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę przyznanego kredytu (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółki. Na dzień 31 grudnia 2012 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 275,7 mln.

Nota 7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Odpisy aktualizujące wartość należności zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Spółki w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących rozpoznawane są w rachunku zysków i strat w pozostałej działalności operacyjnej.

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2012	31-12-2011
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	9 860 293,97	30 763 633,61
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	27 079 650,91	31 584 752,59
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	13 118 095,52	9 175 952,07
d) inne	8 644 142,35	2 140 918,34
Wartość należności, razem	58 702 182,75	73 665 256,61

Nota 8. Krótkoterminowe aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2012	31-12-2011
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	14 944 725,02	18 517 477,18
c) inne papiery wartościowe	337 016,41	1 849 603,26
d) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	15 281 741,43	20 367 080,44

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2012	31-12-2011
a) w jednostkach zależnych	14 580 475,97	19 934 066,23
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	123 683,11	1 849 603,26
- udzielone pożyczki	14 456 792,86	18 084 462,97
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	701 265,46	433 014,21
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	213 333,30	0,00
- udzielone pożyczki	487 932,16	433 014,21
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	15 281 741,43	20 367 080,44

Nota 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31-12-2012	31-12-2011
a) środki pieniężne w kasie i banku	7 383 887,82	20 451 982,63
b) inne środki pieniężne	1 073 699,36	13 741 192,38
c) inne aktywa pieniężne	23 394,13	5 550,57
Wartość środków pieniężnych, razem	8 480 981,31	34 198 725,58

Nota 10. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31-12-2012	31-12-2011
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 963 617,15	23 281 057,23
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	12 963 617,15	23 281 057,23

W pozycji pozostałe rozliczenia międzyokresowe Spółka wykazuje min. poniesione koszty związane z przychodami przyszłych okresów. Główną pozycję rozliczeń międzyokresowych stanowią koszty prowizji otrzymywanych przez handlowców za sprzedaż mieszkań. Prowizje te przypisane są do konkretnych jednostek/lokali sprzedawanych przez Spółkę i podlegają aktywowaniu do momentu przekazania lokalu nabywcy.

Rozliczenia międzyokresowe	31-12-2012	31-12-2011
- 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
- inne	2 337 149,59	8 511 602,32
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	12 963 617,15	23 281 057,23

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

Nota 11. 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	
Liczba akcji razem				54 073 280				
Kapitał zakładowy razem					10 814 656			
Wartość nominalna jednej akcji = 0,20 zł								

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

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

Na dzień 31 grudnia 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 ^x
Pioneer Pekao TFI S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji ^{xx}

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

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 %



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

* w tym

Fundusze Inwestycyjne zarządzane przez PKO TFI S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji ^x
Pioneer Pekao TFI S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji ^{xx}

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

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

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

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

POZOSTAŁE KAPITAŁY	31-12-2012	31-12-2011
a) kapitał zapasowy	505 286 065,67	479 905 410,58
b) pozostałe kapitały rezerwowe	5 731 587,19	5 731 587,19
Wartość pozostałych kapitałów, razem	511 017 652,86	485 636 997,77

Kapitał zapasowy w Spółce pochodzi z wypracowanego zysku w latach poprzednich oraz z nadwyżki wartości emisyjnej nad wartością nominalną wydanych akcji.

Nota 12. Kredyty i pożyczki

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

KREDYTY I POŻYCZKI	31-12-2012	31-12-2011
a) kredyty	275 707 149,77	181 333 937,12
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>140 803 453,42</i>	<i>104 768 229,58</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>134 903 696,35</i>	<i>76 565 707,54</i>
b) pożyczki	2 909 320,19	0,00
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>2 909 320,19</i>	<i>0,00</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	278 616 469,96	181 333 937,12
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	140 803 453,42	104 768 229,58
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	137 813 016,54	76 565 707,54

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2012	31-12-2011
Do 1 roku	134 903 696,35	76 565 707,54
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	24 459 301,33	20 082 856,15
Razem kredyty, w tym:	275 707 149,77	181 333 937,12
- długoterminowe	140 803 453,42	104 768 229,58
- krótkoterminowe	134 903 696,35	76 565 707,54

Nota 13. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROCZONY	31-12-2012		
	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Wartość netto
Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	1 450 832,90	-1 450 832,90
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	10 377 168,71	-10 377 168,71
Wartości niematerialne	0,00	0,00	0,00
Pozostałe aktywa finansowe	97 933,60	0,00	97 933,60
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Zapasy i kontrakty budowlane	1 146 961,04	4 590 946,21	-3 443 985,17
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	5 216 317,05	5 032 199,46	184 117,59
Rezerwy	203 502,91	0,00	203 502,91
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0,00	0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
Pozostałe	5 543 279,52	1 530 591,51	4 012 688,01
Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	14 018 058,51	24 384 909,91	-10 366 851,41

Nota 14. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31-12-2012	31-12-2011
a) część krótkoterminowa, w tym:	11 224 303,61	12 028 430,17
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	10 453 262,82	8 163 704,17
- odsetki naliczone	2 206 281,27	2 207 264,45
- depozyty czynszowe	477 649,38	477 649,38
- inne	7 769 332,17	5 478 790,34
- pozostałe rezerwy, w tym:	771 040,79	3 864 726,00
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	0,00	0,00
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	0,00	3 000 000,00
- rezerwy pozostałe	771 040,79	864 726,00
a) część długoterminowa, w tym:	460 316,60	843 914,11
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	460 316,60	843 914,11
- rozliczenie w czasie nadwyżki przychodów ze sprzedaży nad wartością bilansowa/leasing zwrotny	460 316,60	843 914,11
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	11 684 620,21	12 872 344,28

Nota 15. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31-12-2012	31-12-2011
a) zobowiązania z tytułu leasingów	37 453 980,19	42 389 994,04
b) zobowiązania z tytułu kaucji	5 186 085,12	3 883 544,01
c) zobowiązania z papierów wartościowych	200 700 000,00	130 000 000,00
d) inne zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
e) zobowiązania wekslowe-powiązane	28 900 991,81	21 705 908,36
f) zobowiązania wekslowe-obce	92 883 177,27	0,00
g) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	23 853 801,10	22 555 397,77
Wartość innych zobowiązań, razem	388 978 035,49	220 534 844,18

Pozycję innych zobowiązań finansowych stanowią, m.in zobowiązania z tytułu zawartych umów leasingu oraz zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji.

Nota 16. 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	24 348 584,21	15 580 673,25
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	77 084 697,76	57 068 045,96
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	3 776 076,97	10 253 806,95
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 797 659,97	1 420 259,93
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	0,00	0,00
g) zobowiązania z tytułu weksli-jednostki powiązane	2 838 710,36	6 511 981,24
h) inne	8 154 812,28	9 249 980,63
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	118 000 541,55	100 084 747,96

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 z tytułu weksli-obce	0,00	134 178 961,81
c) zobowiązania z tytułu leasingów	5 476 623,03	4 566 579,92
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	34 333 595,03	141 787 541,73

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Nota 17. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2012 do 31-12-2012	od 01-01-2011 do 31-12-2011
Przychody ze sprzedaży produktów	245 606 338,19	289 767 644,68
Przychody ze sprzedaży usług	33 556 146,81	39 871 731,45
Przychody ze sprzedaży towarów	3 798 305,55	3 574 299,78
Wartość przychodów, razem	282 960 790,55	333 213 675,91

	od 01-01-2012 do 31-12-2012	od 01-01-2011 do 31-12-2011
Przychody ze sprzedaży, z czego:	282 960 790,55	333 213 675,91
-ze sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków	245 606 338,19	289 767 644,68
-ze sprzedaży usług	33 556 146,81	39 871 731,45
-ze sprzedaży towarów	3 798 305,55	3 574 299,78

	od 01-01-2012 do 31-12-2012	od 01-01-2011 do 31-12-2011
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	279 162 485,00	329 639 376,13
-działalność deweloperska	255 768 123,93	306 196 994,95
-działalność hotelarska	17 389 134,49	15 465 402,19
-zarządzanie nieruchomościami	6 005 226,58	7 976 978,99



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

	od 01-01-2012 do 31-12-2012	od 01-01-2011 do 31-12-2011
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych	245 606 338,19	289 767 644,68
-Warszawa i okolice	182 212 570,15	284 581 718,22
-Gdynia	1 355 436,08	5 394 856,44
- Łódź	29 316 385,96	-212 002,86
- Katowice	0,00	3 072,88
- Sopot	32 721 946,00	0,00

	od 01-01-2012 do 31-12-2012	od 01-01-2011 do 31-12-2011
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych	17 389 134,49	15 465 402,19
-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 18. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2012 do 31-12-2012	od 01-01-2011 do 31-12-2011
Koszty ze sprzedaży produktów	177 003 613,10	216 455 752,82
Koszty ze sprzedaży usług	31 351 453,12	33 182 959,76
Koszty ze sprzedaży towarów	3 443 333,39	3 550 742,00
Koszt własny sprzedaży, razem	211 798 399,61	253 189 454,58

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2012 do 31-12-2012	od 01-01-2011 do 31-12-2011
Koszty sprzedaży	24 690 595,10	27 864 632,97
Koszty zarządu	23 332 171,53	23 857 531,17
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	48 022 766,63	51 722 164,14

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2012 do 31-12-2012	od 01-01-2011 do 31-12-2011
Amortyzacja	8 513 182,34	6 933 181,68
Zużycie materiałów i energii	7 627 267,62	16 079 088,40
Usługi obce	200 092 854,52	132 132 926,59
Podatki i opłaty	6 844 569,33	9 029 277,42
Wynagrodzenia	22 428 568,41	22 433 057,72
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 023 198,74	3 995 104,02
Pozostałe koszty rodzajowe	14 954 328,12	20 113 690,77
Koszty wg rodzaju, razem	264 483 969,08	210 716 326,60

Nota 19. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2012 do 31-12-2012	od 01-01-2011 do 31-12-2011
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	477 337,04
b) inne przychody operacyjne	17 117 951,22	8 534 228,57
Wartość przychodów operacyjnych, razem	17 117 951,22	9 011 565,61

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

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2012 do 31-12-2012	od 01-01-2011 do 31-12-2011
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	477 337,04
b) opłaty manipulacyjne	14 366 834,75	3 065 250,98
c) rezerwy	0,00	2 251 434,17
g) inne (w tym odszkodowania za działki pod drogi)	2 751 116,47	3 217 543,42
Wartość kosztów operacyjnych, razem	17 117 951,22	9 011 565,61

Nota 20. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2012 do 31-12-2012	od 01-01-2011 do 31-12-2011
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	3 655 593,22	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
c) inne koszty operacyjne	6 073 945,53	5 587 509,14
Wartość kosztów operacyjnych, razem	9 729 538,75	5 587 509,14

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2012 do 31-12-2012	od 01-01-2011 do 31-12-2011
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	3 655 593,22	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 913 346,27	0,00
c) rezerwy	185 400,41	363 824,05
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	794 066,43	1 412 908,44
e) odstępné	146 304,30	254 295,74
f) koszty postępowania sądowego	395 224,01	681 831,07
g) inne	2 639 604,11	2 874 649,84
Wartość kosztów operacyjnych, razem	9 729 538,75	5 587 509,14

Nota 21. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2012 do 31-12-2012	od 01-01-2011 do 31-12-2011
a) dywidendy	6 413 610,32	465 043,30
b) odsetki	15 821 583,90	5 182 169,52
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
d) inne	15 235,61	6 331 613,32
Wartość przychodów finansowych, razem	22 250 429,83	11 978 826,14

Przychody finansowe	od 01-01-2012 do 31-12-2012	od 01-01-2011 do 31-12-2011
a) dywidendy	6 413 610,32	465 043,30
b) odsetki od klientów	631 991,99	1 423 721,60
c) odsetki od pożyczek	1 525 502,33	1 745 398,76
d) odsetki od lokat, bankowe	351 971,02	947 484,90
e) odsetki od weksli	161 325,90	124 169,01
f) odsetki pozostałe	13 150 792,66	941 395,25
g) różnice kursowe	0,00	5 877 101,44
h) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
i) inne	15 235,61	454 511,88
Razem	22 250 429,83	11 978 826,14

Nota 22. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2012 do 31-12-2012	od 01-01-2011 do 31-12-2011
a) odsetki	41 991 282,53	31 906 352,67
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
c) strata ze zbycia inwestycji	16 871 596,65	0,00
d) inne	4 046 815,11	8 512,43
Wartość kosztów finansowych, razem	62 909 694,29	31 914 865,10

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

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2012 do 31-12-2012	od 01-01-2011 do 31-12-2011
a) odsetki, prowizje kredyty	10 226 999,50	4 900 832,19
b) odsetki- leasingi	2 644 587,55	2 916 658,72
c) odsetki- pożyczki	1 355 771,27	1 213 811,65
d) odsetki- weksle	10 911 912,40	11 798 496,88
e) odsetki- emisja obligacji	16 050 308,21	9 359 549,37
f) odsetki pozostałe	801 703,60	1 717 003,86
g) różnice kursowe	4 041 486,20	0,00
h) strata ze zbycia inwestycji	16 871 596,65	0,00
i) inne	5 328,81	8 512,43
Wartość kosztów finansowych, razem	62 909 694,19	31 914 865,10

Nota 23. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01-2012 do 31-12-2012	od 01-01-2011 do 31-12-2011
a) podatek dochodowy	323 904,00	11 539 644,65
b) podatek dochodowy odroczony	2 838 777,76	-3 918 506,33
Wartość podatku dochodowego, razem	3 162 681,76	7 621 138,32

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Zysk/(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	11 223 745,32
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0,00
Zysk/(strata) brutto przed opodatkowaniem	11 223 745,32
Podatek według ustawowej stawki podatkowej 19%	2 132 511,61
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów- różnice trwałe	706 266,15
Podatek dotyczący lat ubiegłych	323 904,00
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	3 079 470,25
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat	3 162 681,76
<i>w tym</i>	
bieżący	323 904,00
odroczony	2 838 777,76

5. NOTY OBJAŚNIAJĄCE POZOSTAŁE

Nota 24. Zatrudnienie

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

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

Nota 25. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Podane kwoty dotyczą wynagrodzenia za pełnienie funkcji Członka Zarządu i Członka Rady Nadzorczej w Spółce. Nie obejmują natomiast wynagrodzeń pobieranych z tytułu innych form zatrudnienia (również w innych Spółkach Grupy). Dane na temat wynagrodzeń z innych tytułów podane zostały w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym.



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

Wynagrodzenia	31-12-2012	31-12-2011
Zarząd Spółki	1 261 224,34	957 046,20
Rada Nadzorcza	296 000,00	179 471,43
Wynagrodzenia, razem	1 557 224,34	1 136 517,63

JW Construction Holding S.A.	od 01-01-2012 do 31-12-2012	od 01-01-2011 do 31-12-2011
Zarząd		
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

JW Construction Holding S.A.	od 01-01-2012 do 31-12-2012	od 01-01-2011 do 31-12-2011
Rada Nadzorcza		
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

Nota 26. Pozycje pozabilansowe

ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE-umowy kredytowe (kwoty nie mogą być sumowane)	31-12-2012
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - kredyty	493 443 936,00
Weksle in blanco*	324 353 028,00
Tytuły egzekucyjne	505 462 543,05
Przelew wiarytelności z umowy ubezpieczenia	379 535 977,00

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

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

ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE-pozostałe	31-12-2012
Weksle in blanco*	35 749 082,90
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000,00
Poręczenia na rzecz ZPM Metalcon Sp. z o.o.	800 000,00
Poręczenia na rzecz Deweloper Sp. z o.o.	341 697,97
Poręczenia 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

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

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 J.W. Construction Holding S.A. weksle in blanco jako zabezpieczenie uprawnień Spółki wynikających z udzielonych przez kontrahentów gwarancji, które Spółka ma 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.

Nota 27. Transakcje z jednostkami powiązаныmi-salda

Wszystkie transakcje zawarte w 2012 r. przez Spółkę lub jednostkę zależną z podmiotami powiązаныmi, oparte były na warunkach rynkowych.

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

6. DODATKOWE INFORMACJE

Nota 28. Zdarzenia, które wystąpiły 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 przyznaných 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

Walne Zgromadzenia

W dniu 26 czerwca 2012 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które dokonało zatwierdzeń sprawozdań finansowych jednostkowego, jak i skonsolidowanego za rok 2011, sprawozdań Zarządu z działalności Spółki, jaki Grupy Kapitałowej Spółki, udzieliło absolutorium członkom organów Spółki, dokonało podziału zysku poprzez przeznaczenie go w całości na kapitał zapasowy.

W dniu 22 października 2012 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwały w sprawie:

- wyrażenia zgody na Plan połączenia uzgodniony pomiędzy Spółką 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, uzgodniony w dniu



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

31 maja 2012 r. i opublikowany w Monitorze Sądowym i Gospodarczym 108/2012 i przeprowadzenie połączenia na warunkach przewidzianych w planie połączenia;
- odwołania Pana Marcina Michnickiego z Rady Nadzorczej Spółki
- powołania Pana Andrzeja Podsiadło do Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 13 grudnia 2012 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które dokonało zatwierdzenia uchwały wyrażającej zgodę na zbycie Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa w postaci Hotelu 500 w Zegrzu Południowym. Zgodnie z uchwałą NWZ zbycie przez Spółkę Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa Hotelu 500 w Zegrzu Południowym odbędzie się poprzez wniesienie go aportem do spółki działającej pod firmą J.W.6 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, która jest w 100 % zależna od Spółki, w celu pokrycia udziałów objętych przez Spółkę w podwyższonym kapitale zakładowym.

Rejestracja 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.

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 rewalwingowy 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 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 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 Bank PKO BP na współfinansowanie realizacji inwestycji Lewandów bud. 3-6 przy ul. Lewandów w Warszawie.

W 2012 roku nastąpiły zmiany w następujących umowach kredytowych:

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

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



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

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 2013 r.

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 m², przez podmiot zależny działający pod firmą J.W. Group Spółka z o.o. 1 SKA z siedzibą w Ząbkach.

Poręczenia 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 wraz z prawem własności posiadawionych na nich budynków zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Kasprzaka 29/31. Łączna powierzchnia nieruchomości będącej przedmiotem umowy to 81.185,00 m². Wartość poręczenia, będąca jednocześnie ceną nabycia nieruchomości to kwota 155.000.000 zł netto (brutto 157.614.085 zł). Spółka jest jedynym akcjonariuszem Kupującego a także jedynym udziałowcem komplementariusza. Poręczenie wygasło do kwoty ceny sprzedaży z chwilą zapłaty ceny nieruchomości.

W dniu 5 lipca 2012 Spółka udzieliła poręczenia za zobowiązania J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach wobec Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie z tytułu udzielonego tejże spółce kredytu obrotowego w wysokości 7.000.000 zł.

Inne istotne umowy

Spółka zawarła dwie umowy sprzedaży ze spółką działającą pod firmą J.W. Consulting Spółka z o.o. J.W. 3 SKA z siedzibą w Ząbkach dwie umowy 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 m² 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 zabudowę jednorodziną, o łącznej powierzchni 31.165 m² położonych w Kręczkach Kaputach gmina Ożarów Mazowiecki za kwotę 20.134.773 zł netto (tj. 24.765.770,79 zł brutto).

Powyższe umowy były zawarte w wykonaniu umów zobowiązujących z dnia 29 czerwca 2012 r.

W dniu 30 listopada 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 nazwa Spółki 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 (tj. 10.400.880 zł brutto). Wraz z nieruchomością sprzedany został projekt budowany. W ramach grupy kapitałowej Spółki nabywca będzie realizował inwestycję mieszkaniową przeznaczoną do sprzedaży w ramach wydzielonego projektu.

Umowy na realizację robót budowlanych

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 realizacje następujących inwestycji:



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

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.

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.

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 29. 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.



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

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 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1M/00149632/9 (wartość ww.

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

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



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

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

(ii) składającej się z działki gruntu o nr 84/27, o powierzchni 29 m², położonej w Konstancinie - Jeziornej, przy ul. Bielawskiej, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr WA11/00006116/8,

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

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

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

Nota 30. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje sprawozdania finansowego (również przeliczone na EURO) w tys.

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 2011 r. 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 Emitenta	31-12-2012		31-12-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 452 050	355 181	1 261 108	285 525
Aktywa trwałe	826 527	202 174	575 207	130 232
Aktywa obrotowe	625 523	153 007	685 901	155 294
Pasywa razem	1 452 050	355 181	1 261 108	285 525
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



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

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
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	71 162	17 139	80 024	19 329
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
Zysk (strata) brutto	11 224	2 703	32 993	7 969
Podatek dochodowy	3 163	762	7 621	1 841
Zysk (strata) netto	8 061	1 941	25 372	6 128

Nota 31. Istotne sprawy sądowe

Spółka, jest stroną jednego postępowania którego wartość przekracza 10 % kapitałów własnych. W dniu 26 kwietnia 2012 r. Spółka złożyła przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawie („Pozwany”) pozew o zobowiązanie Pozwanego do złożenia oświadczenia woli w zakresie nabycia od Spółki prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr 2/6 o pow. 3,2605 ha, dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA4M/00413015/1 („Nieruchomość”) za cenę netto wynoszącą 91.130.975 zł wraz z odsetkami od dnia 8 stycznia 2010r. Spółka złożyła pozew na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 2) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ.U.2003.80.717) w związku z uchwaleniem przez Pozwanego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. 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. Spółka była stroną postępowań wytoczonych przeciwko niej na łączną kwotę 51.800.145 złotych.

Nota 32. Instrumenty finansowe i rachunkowość zabezpieczeń

Spółka nie korzysta z pochodnych instrumentów finansowych. Spółka korzysta z kredytów bankowych, pożyczek od spółki powiązanej, emituje obligacje jak również korzysta z umów leasingu finansowego. Główne aktywa finansowe Spółki to udziały i akcje w Spółkach powiązanych, pożyczki dla spółek powiązanych oraz depozyty bankowe.

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.

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
Aktywa finansowe					
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	DDS	86 556 116,81	80 777 739,71	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	DDS	214 194,62	214 194,62	0,00	0,00
Krótkoterminowe pożyczki	PiN	14 944 725,02	18 517 477,18	14 944 725,02	18 517 477,18
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		45 584 087,23	64 489 304,54	45 584 087,23	64 489 304,54
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	WwWGpWF	8 480 981,31	34 198 725,58	8 480 981,31	34 198 725,58
Zobowiązania finansowe					
Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFwgZK	275 707 149,77	181 333 937,12	140 213 209,27	140 213 209,27
Pożyczki od spółek powiązanych	PZFwgZK	23 853 801,10	22 555 397,77	23 853 801,10	22 555 397,77
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	PZFwgZK	37 453 980,19	42 389 994,04	45 573 433,11	45 573 433,11
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	PZFwgZK	5 476 623,03	4 566 579,92	5 868 617,87	5 868 617,87
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	PZFwgZK	109 588 094,25	81 898 699,84	109 588 094,25	81 898 699,84
Obligacje	PZFwgZK	229 556 972,00	133 042 000,00	229 556 972,00	133 042 000,00
Zobowiązania z tytułu kaucji długoterminowe	PZFwgZK	5 186 085,12	3 883 544,01	9 113 295,63	9 113 295,63
Zobowiązania z tytułu weksli- pozostałe	PZFwgZK	92 883 177,27	134 178 961,81	92 883 177,27	134 178 961,81
Zobowiązania wekslowe- powiązane	PZFwgZK	31 739 702,17	28 217 889,60	31 739 702,17	28 217 889,60

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.

31-12-2012 - Oprocentowanie zmienne	do 1 roku	1 do 2 lat	2 - 5 lat	Ogółem
Aktywa gotówkowe	8 480 981,31	0,00	0,00	8 480 981,31
Pożyczki do spółek powiązanych	14 944 725,02	0,00	0,00	14 944 725,02
Pożyczki od spółek powiązanych	0,00	23 853 801,10	0,00	23 853 801,10
Kredyty bankowe	63 300 760,00	53 043 392,09	509 691 461,88	626 035 613,97
Zobowiązania z tytułu obligacji	28 856 972,00	0,00	200 700 000,00	229 556 972,00

Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Nota 33. Propozycja podziału zysku

Zarząd Spółki złoży propozycję przeznaczenia zysku wypracowanego za 2012 rok na podwyższenie kapitału zapasowego.

Nota 34. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej

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



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

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 2012 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 35. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą kredyty bankowe, leasing finansowy, obligacje długoterminowe i pożyczki. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, 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. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

Ryzyko stopy procentowej

Spółka 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 Spółka 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 Spółka nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31.12.2012, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

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

Spółka alokuje koszty finansowe od kredytów inwestycyjnych na poszczególne projekty deweloperskie, co powoduje, że wpływ zmian stóp procentowych na wynik ma charakter odroczonej

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)

	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2012		
PLN	1%	-4 687
PLN	-1%	4 687
USD	0,25%	38
USD	-0,25%	-38
EURO	0,25%	85
EURO	-0,25%	-85

Ryzyko walutowe

Spółka jest narażona na ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na pożyczki udzielone w walucie jednostkom powiązanym. Są to pożyczki udzielone w EUR i USD.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na możliwe zmiany kursu tych walut przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z należnościami i pożyczkami w walutach obcych).

Zmiana kursu EUR/PLN	Wartość godziwa 31.12.2012 (tys. zł)	Wartość aktywa w stosunku do pierwotnej	Wartość aktywa finansowego	Zmiana (tys. zł)
obniżenie o 20%	34 014 046	80%	27 211 236	6 802 809
obniżenie o 10%	34 014 046	90%	30 612 641	3 401 405
brak zmiany	34 014 046	100%	34 014 046	0
powiększenie o 10%	34 014 046	110%	37 415 450	-3 401 405
powiększenie o 20%	34 014 046	120%	40 816 855	-6 802 809

Zmiana kursu USD/PLN	Wartość godziwa 31.12.2012 (tys. zł)	Wartość aktywa w stosunku do pierwotnej	Wartość aktywa finansowego	Zmiana (tys. zł)
obniżenie o 20%	15 316 561	80%	12 253 249	3 063 312
obniżenie o 10%	15 316 561	90%	13 784 905	1 531 656
brak zmiany	15 316 561	100%	15 316 561	0
powiększenie o 10%	15 316 561	110%	16 848 218	-1 531 656
powiększenie o 20%	15 316 561	120%	18 379 874	-3 063 312

Ryzyko kredytowe

Spółka 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 należności i pożyczek od Spółek powiązanych ryzyko to uznaje się za nieistotne ze względu na bieżący monitoring ich standingu finansowego.

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe wynosi 27 080 tys. zł na dzień bilansowy i zostało oszacowane jako wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych spółek.

W ocenie Zarządu Spółki, ryzyko kredytowe zostało ujęte w sprawozdaniu finansowym poprzez utworzenie odpisów aktualizujących.



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

Ryzyko kredytowe związane z depozytami bankowymi uznaje się za nieistotne, ponieważ Spółka zawarła transakcje z instytucjami o ugruntowanej pozycji finansowej.

Ryzyko związane z płynnością

Spółka 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 swego zadłużenia.

Nota 36. Zarządzanie kapitałem

Spółka 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 Spółka 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 Spółka zakłada utrzymanie wskaźnika kapitału własnego na poziomie nie niższym niż 0,3.

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Oprocentowane kredyty i pożyczki	278 616 469,96	181 333 937,12
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	651 644 928,11	559 041 967,53
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-8 480 981,31	-34 198 725,58
Zadłużenie netto	921 780 416,76	706 177 179,07
Kapitał własny	521 788 333,53	520 731 629,90
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto	0	0
Kapitał razem	521 788 333,53	520 731 629,90
Kapitał i zadłużenie netto	1 443 568 750,29	1 226 908 808,97
Wskaźnik kapitału własnego	36,15%	42,44%
Wskaźnik kredyty	63,85%	57,56%

Nota 37. 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 jednostkowego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2012 zostało ustalone na kwotę 140 tys. PLN, z tego 50 tys. PLN za przegląd śródrocznego jednostkowego, natomiast 90 tys. PLN za badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego. Podane kwoty są kwotami netto.

Za poprzedni okres sprawozdawczy wynagrodzenie audytora za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2011 wyniosło 155 tys. PLN, z tego 65 tys. PLN za przegląd śródrocznego jednostkowego, natomiast 90 tys. PLN za badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego. Podane kwoty są kwotami netto. Ponadto Spółka zawarła z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego umowę o świadczenie usług audytorsko-atestacyjnych w której wynagrodzenie ustalono na kwotę 6 tys. netto .



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

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

Irmína Łopuszyńska Główny Księgowy Członek Zarządu	Podpis CZŁONEK ZARZĄDU <i>Irmína Łopuszyńska</i>
--	--

Podpisy Członków Zarządu

Wojciech Rajchert Członek Zarządu	Podpis CZŁONEK ZARZĄDU <i>Wojciech Rajchert</i>
Magdalena Starzyńska Członek Zarządu	Podpis Członek Zarządu <i>Magdalena Starzyńska</i>

Ząbki, 20 marca 2013 roku