



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

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**





Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2013 do dnia 31 grudnia 2013 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 31.12.2013 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 Spółka J.W. Construction Holding S.A. nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności. Sprawozdawczość finansowa jest przygotowywana zgodnie z zasadą kosztu historycznego. Informacje finansowe nie były wyceniane inną metodą, co zapewnia porównywalność danych finansowych zawartych w prezentowanych skonsolidowanych 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 Emitenta w oparciu o umowy zadań przez ustalony okres. Usługi wykonywane przez Emitenta są usługami długoterminowymi, okres ich realizacji przekracza 6 miesięcy.

Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

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

Zmiany wynikające ze zmian MSSF

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

- MSSF 13 *Ustalanie wartości godziwej*
- Zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze*
- Zmiany w MSR 1 *Prezentacja pozycji Pozostałych całkowitych dochodów*



Sprawozdanie finansowe

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

- Zmiany w MSSF 7 *Ujawnienia – kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych*
- Interpretacja KIMSF 20 *Koszty usuwania nadkładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych*
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2009-2011*)
- Zmiany w MSSF 1

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

Główne konsekwencje zastosowania nowych regulacji:

- MSSF 13 *Ustalanie wartości godziwej*

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

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

- Zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zastosowanie nowego standardu nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

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

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

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

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

- Zmiany w MSSF 1

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

Zastosowanie nowego standardu nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

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

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

Zmiany w MSSF 1 zostały opublikowane w dniu 20 grudnia 2010 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później. Zmiany dotyczą odniesienia do stałej daty „1 stycznia 2004” jako daty zastosowania MSSF po raz pierwszy i zmieniają ją na „dzień zastosowania MSSF po raz pierwszy” w celu wyeliminowania konieczności przekształcania transakcji, które miały miejsce przed dniem przejścia jednostki na

stosowanie MSSF. Ponadto, do standardu zostają dodane wskazówki odnośnie ponownego zastosowania MSSF w okresach, które następują po okresach znaczącej hiperinflacji, uniemożliwiającej pełną zgodność z MSSF. Zmieniony MSSF 1 nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe 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*.

Zmieniony MSR 12 nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Spółkę

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

Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)

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

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

- MSSF 9 *Instrumenty finansowe*

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

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2015 roku.

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

- MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe*

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

Grupa, w której jednostką dominującą jest 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 ze względu na zmianę definicji kontroli implementacja MSSF 10 może wpłynąć na sprawozdanie skonsolidowane Spółki, jednakże na dzień sporządzenia sprawozdania nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu na sprawozdanie finansowe.

- MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne*

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

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

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

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

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

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

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

- MSR 27 *Jednostkowe sprawozdania finansowe*

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

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

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

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

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

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

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

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

Grupa zastosuje zmieniony MSR od 1 stycznia 2014 roku.

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

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

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

Grupa zastosuje zmiany od 1 stycznia 2014 roku.

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

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

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

Grupa zastosuje zmiany od 1 stycznia 2014 roku.

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

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

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

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

Grupa zastosuje zmiany od 1 stycznia 2014 roku.

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

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

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

Grupa zastosuje zmiany od 1 stycznia 2014 roku.

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

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

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

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

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

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

W dniu 12 grudnia 2013 roku zostały opublikowane kolejne zmiany do czterech standardów wynikające z projektu proponowanych zmian do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej opublikowanego w listopadzie



Sprawozdanie finansowe

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

2012 roku. Mają one zastosowanie przeważnie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub później.

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

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

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

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

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

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

- MSSF 14 *Regulatory Deferral Accounts*

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

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2016 roku.

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

- Interpretacja KIMSF 21 *Daniny publiczne (Levies)*

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

Grupa zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2014 roku.

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

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

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

Polityka rachunkowości

Wartości niematerialne

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

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

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

- Budynki i budowle: stawki amortyzacyjne od 1,25% – 4,5%
- Maszyny i urządzenia: 5% - 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 trwałe utraciły przydatność gospodarczą dokonuje się nieplanowych odpisów amortyzacyjnych w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Leasing

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

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

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

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

Zapasy

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

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

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

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Należności krótkoterminowe i długoterminowe

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

Kaucje gwarancyjne

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

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

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

Rezerwy na zobowiązania

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

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

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

- rezerwę na naprawy gwarancyjne, która ujmowana jest w wysokości kwot z okresów przeszłych dotyczących kosztów napraw gwarancyjnych,



Sprawozdanie finansowe

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

- rezerwa na niewykorzystane urlopy pracowników, która tworzona jest w oparciu o wykaz niewykorzystanych dni urlopów poszczególnych pracowników, na dany dzień, oraz ich dzienne wynagrodzenie brutto, powiększone o składki ZUS Pracodawcy,
- rezerwa na odprawy emerytalne,
- rezerwa na odroczony podatek dochodowy.

Kontrakty długoterminowe dotyczące usług deweloperskich

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

Począwszy od 2009 roku 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 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 Grupa stosuje taką metodę, która pozwoli jej w sposób wiarygodny, na określony termin, ustalić stan wykonania prac. Metody te mogą, w zależności od charakteru umowy, obejmować:

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

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

Kredyty bankowe i pożyczki

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

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

Odroczony podatek dochodowy

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

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



Sprawozdanie finansowe

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

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 odroczone wycenia się z zastosowaniem stawek podatkowych, które będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatku obowiązujące na dzień bilansowy.

Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży i działalność w trakcie zaniechania

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

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

Zobowiązania

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

Ze względu na cechy charakteryzujące zobowiązania można podzielić na:

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

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

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

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

Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

Przychody

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

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

Przychody ze sprzedaży usług budowlanych są ujmowane w okresie, w którym 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 2013 do dnia 31 grudnia 2013 roku

2. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31-12-2013	31-12-2012
AKTYWA TRWAŁE		801 365 154,60	826 527 139,72
Wartości niematerialne	1	14 885 141,29	15 910 645,94
Rzeczowe aktywa trwałe	2	253 786 955,74	284 625 843,32
Nieruchomości inwestycyjne	3	252 160 270,29	205 980 247,51
Inne aktywa finansowe	4	150 718 690,80	124 667 782,26
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	13 700 997,52	14 018 058,51
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	116 113 098,96	181 324 562,18
AKTYWA OBROTOWE		486 662 118,30	625 522 591,89
Zapasy	6	29 394 690,87	27 879 623,82
Kontrakty budowlane	6	328 967 792,84	502 214 445,43
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7	69 413 576,67	58 702 182,75
Inne aktywa finansowe	8	36 999 807,98	15 281 741,43
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	10 938 036,27	8 480 981,31
Rozliczenia międzyokresowe	10	10 948 213,67	12 963 617,15
Aktywa razem		1 288 027 272,90	1 452 049 731,61
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		533 664 752,40	521 788 333,53
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	503 480 469,35	511 017 652,86
Niepodzielony wynik finansowy		0,82	-15 598 247,08
Zysk/ strata netto		11 876 418,04	8 061 063,56
ZOBOWIĄZANIA		754 362 520,50	930 261 398,07
Zobowiązania długoterminowe		459 263 300,61	554 926 742,56
Kredyty i pożyczki	12	86 928 795,70	140 803 453,42
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	26 362 459,03	24 384 909,91
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		124 244,40	300 027,14
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	14	0,00	460 316,60
Inne zobowiązania	15	345 847 801,48	388 978 035,49
Zobowiązania krótkoterminowe		295 099 219,89	375 334 655,51
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	16	96 971 923,99	118 000 541,55
Kontrakty budowlane	6	21 334 795,18	73 963 198,78
Kredyty i pożyczki	12	131 561 985,18	137 813 016,54
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	14	11 607 046,02	11 224 303,61
Inne zobowiązania	16	33 623 469,52	34 333 595,03
Pasywa razem		1 288 027 272,89	1 452 049 731,60



Sprawozdanie finansowe

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

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2013 do 31-12-2013	za okres 01-01-2012 do 31-12-2012
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	291 472 963,73	282 960 790,55
Przychody netto ze sprzedaży produktów		289 345 377,42	279 162 485,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		2 127 586,31	3 798 305,55
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	18	235 344 186,37	211 798 399,61
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		231 250 412,58	208 355 066,22
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		4 093 773,79	3 443 333,39
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		56 128 777,36	71 162 390,94
Koszty sprzedaży	18	27 394 328,91	24 690 595,10
Koszty ogólnego zarządu	18	13 263 306,84	23 332 171,53
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		15 890 887,12	21 354 973,00
Zysk (strata) ze sprzedaży		31 362 028,73	44 494 597,31
Pozostałe przychody operacyjne	19	13 791 129,95	17 117 951,22
Pozostałe koszty operacyjne	20	11 061 520,08	9 729 538,75
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		34 091 638,60	51 883 009,78
Przychody finansowe	21	26 137 225,06	22 250 429,83
Koszty finansowe	22	46 057 835,51	62 909 694,29
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		14 171 028,15	11 223 745,32
Zysk (strata) brutto		14 171 028,15	11 223 745,32
Podatek dochodowy	23	2 294 610,11	3 162 681,76
Zysk (strata) netto		11 876 418,04	8 061 063,56

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		11 876 418,04	8 061 063,56

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		za okres 01-01-2013 do 31-12-2013	za okres 01-01-2012 do 31-12-2012
Zyski			
(A) Zysk wynikający ze sprawozdań finansowych		11 876 418,04	8 061 063,56
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)		0,22	0,15
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)		0,22	0,15

*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 2013 do dnia 31 grudnia 2013 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 2012	10 814 656,00	0,00	7 493 208,19	505 286 065,67	5 731 587,19	-15 598 247,08	8 061 063,56	521 788 333,53
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2013	10 814 656,00	0,00	7 493 208,19	505 286 065,67	5 731 587,19	-15 598 247,08	8 061 063,56	521 788 333,53
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00		0,00				0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wyplata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący pozycji odniesionych bezpośrednio na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,83		0,83
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,83	0,00	0,83
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11 876 418,04	11 876 418,04
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,83	11 876 418,04	11 876 418,87
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	-7 537 183,51	0,00	15 598 247,07	-8 061 063,56	0,00
Stan na 31 grudnia 2013	10 814 656,00	0,00	7 493 208,19	497 748 882,16	5 731 587,19	0,82	11 876 418,04	533 664 752,40



Sprawozdanie finansowe

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

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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	za okres 01-01-2013 do 31-12-2013	za okres 01-01-2012 do 31-12-2012
Zysk (strata) netto	11 876 418,04	8 061 063,56
Korekta o pozycję	24 947 490,25	50 829 667,12
Amortyzacja	8 594 480,85	8 513 182,34
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-71 775,95	5 427 561,78
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	1 677 817,96	20 708 646,25
Odsetki i dywidendy	26 494 168,79	29 794 792,88
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	4 041 216,65	11 895 520,91
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	-15 890 887,12	-21 354 973,00
Inne korekty o pozycję:	102 469,07	-4 155 064,04
- pozostałe korekty	102 469,07	-4 155 064,04
Zmiana stanu kapitału obrotowego	117 352 083,24	-23 309 678,35
Zmiana stanu zapasów	-33 919 556,51	195 281,01
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	133 539 644,02	8 469 993,94
Zmiana stanu należności	65 834 899,56	-42 026 698,46
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-48 102 903,83	10 051 745,16
Przepływy pieniężne w działalności operacyjnej	154 175 991,53	35 581 052,33
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	23 720 107,01	10 475 909,38
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-7 385 647,04	-59 941 553,24
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	19 238 677,51	-9 000 250,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	0,00
Pożyczki udzielone	-1 549 409,50	-1 000 913,64
Splata pożyczek	0,00	392 464,85
Inne nabycia aktywów finansowych	0,00	-200 000,00
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Dywidendy otrzymane	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	23 715,00	24 326,72
Zbycie jednostek zależnych	-67 509 000,00	1 272,90
Nabycia jednostek zależnych	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-33 461 557,02	-59 248 743,03
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	0,00	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	60 016 625,43	637 744 386,42
Splaty kredytów i pożyczek	-120 216 662,05	-543 067 708,24
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	95 000 000,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-24 300 000,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-4 121 216,51	-4 113 605,08
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-35 616 126,42	-39 619 742,17
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	6 380 000,00	9 620 700,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	-400 000,00	-157 614 084,50
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-118 257 379,55	-2 050 053,57
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	2 457 054,96	-25 717 744,27
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	8 480 981,31	34 198 725,58
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	10 938 036,27	8 480 981,31

3. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Nota 1. Wartości niematerialne

Kluczową pozycję innych wartości niematerialnych stanowi zintegrowany system SAP.

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31-12-2013	31-12-2012
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy	12 389 648,22	12 389 648,22
c) inne wartości niematerialne	2 495 493,07	3 520 997,72
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	14 885 141,29	15 910 645,94

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	RAZEM
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	12 389 648,22	15 140 989,21	27 530 637,43
b) zwiększenia (z tytułu)	0,00	77 413,22	77 413,22
- zakup	0,00	5 271,54	5 271,54
- przeniesienie z kosztów	0,00	72 141,68	72 141,68
c) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	12 389 648,22	15 218 402,43	27 608 050,65
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	0,00	11 619 991,49	11 619 991,49
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0,00	1 102 917,87	1 102 917,87
- amortyzacja (odpis roczny)	0,00	1 102 917,87	1 102 917,87
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	12 722 909,36	12 722 909,36
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
- odwrócenie odpisów z tytułu trwałej utraty wartości - 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	3 520 997,72	15 910 645,94
k) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	12 389 648,22	2 495 493,07	14 885 141,29

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 2013 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące wartości niematerialne.

W ramach Spółki nie prowadzono w latach 2012-2013 prac rozwojowych i nie ponoszono na nie kosztów. Spółka nie posiadała zaliczek na wartości niematerialne.

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

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31-12-2013	31-12-2012
a) środki trwałe, w tym:	250 628 660,35	281 680 575,17
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	15 666 495,99	16 466 162,74
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	207 182 507,51	233 107 819,70
- urządzenia techniczne i maszyny	16 209 687,10	17 943 435,54
- środki transportu	647 293,11	1 651 849,17
- inne środki trwałe	10 922 676,64	12 511 308,02
b) środki trwałe w budowie	3 158 295,39	2 945 268,15
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	253 786 955,74	284 625 843,32

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.

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

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



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2013 do dnia 31 grudnia 2013 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	16 466 162,74	260 369 567,19	30 574 745,01	6 328 667,52	16 467 305,97	2 945 268,15	333 151 716,58
b) zwiększenia (z tytułu)	0,00	21 830,35	108 544,17	9 895,83	153 503,72	767 176,70	1 060 950,77
- zakup	0,00	21 830,35	108 544,17	9 895,83	118 665,93	458 064,45	717 000,73
- przeniesienie z kosztów	0,00	0,00	0,00	0,00	34 837,79	0,00	34 837,79
- nakłady inwestycyjne na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	137 330,35	137 330,35
- rozszerzenie grupy kapitałowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	148 581,90	148 581,90
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23 200,00	23 200,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	799 666,75	28 521 788,18	3 917 915,67	2 927 583,73	412 582,76	652 122,66	37 231 659,75
- sprzedaż	799 666,75	20 914 795,44	3 905 155,67	2 927 583,73	208 097,50	226 052,90	28 981 351,99
- likwidacja	0,00	49 409,14	0,00	0,00	0,00	277 487,86	326 897,00
- przeniesienie na środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	148 581,90	148 581,90
- sprzedaż lokali	0,00	7 557 583,60	0,00	0,00	0,00	0,00	7 557 583,60
- przeniesienie na środki trwałe	0,00	0,00	12 760,00	0,00	0,00	0,00	12 760,00
- inne korekta wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	204 485,26	0,00	204 485,26
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	15 666 495,99	231 869 609,36	26 765 373,51	3 410 979,62	16 208 226,93	3 060 322,19	296 981 007,60
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	0,00	27 261 747,49	12 631 309,47	4 676 818,35	3 955 997,95	0,00	48 525 873,26
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-2 574 645,64	-2 075 623,06	-1 913 131,84	1 329 552,34	0,00	-5 233 848,20	-5 233 848,20
- roczny odpis amortyzacyjny	0,00	3 615 998,54	1 697 098,04	644 213,92	1 534 252,48	0,00	7 491 562,98
zmniejszenie(z tytułu)	0,00	6 190 644,18	3 772 721,10	2 557 345,76	204 700,14	0,00	12 725 411,18
- sprzedaż środka trwałego	0,00	5 891 600,00	3 772 721,10	2 557 345,76	204 700,14	0,00	12 426 367,00
- likwidacja środka trwałego	0,00	17 087,31	0,00	0,00	0,00	0,00	17 087,31
- inne (zmniejszenia) lokale sprzedane	0,00	281 956,87	0,00	0,00	0,00	0,00	281 956,87
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	24 687 101,85	10 555 686,41	2 763 686,51	5 285 550,29	0,00	43 292 025,06
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	97 973,20	97 973,20
- rezerwa Licheń	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	97 973,20	97 973,20
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
j) wartość netto środków trwałych na początek 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
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	15 666 495,99	207 182 507,51	16 209 687,10	647 293,11	10 922 676,64	3 158 295,39	253 786 955,74



Sprawozdanie finansowe

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

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

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

Inne inwestycje długoterminowe	31-12-2013	31-12-2012
a) nieruchomości inwestycyjne	252 160 270,29	205 980 247,51
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	252 160 270,29	205 980 247,51

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	Według wartości godziwej	Według kosztu historycznego	Razem wartość nieruchomości inwestycyjnych
a) stan na początek okresu	184 848 504,59	21 131 742,92	205 980 247,51
poniesione nakłady	123 020 130,49	19 783 726,08	142 803 856,57
koszty finansowe	7 211 696,69	1 348 016,84	8 559 713,53
wartość aktualizacji	54 616 677,41	0,00	54 616 677,41
b) zwiększenia (z tytułu)	56 506 722,09	1 625 175,92	58 131 898,01
poniesione nakłady	2 859 152,33	1 625 175,92	4 484 328,25
koszty finansowe	3 307 225,77	0,00	3 307 225,77
wartość aktualizacji	19 257 557,25	0,00	19 257 557,25
reklasyfikacja z kontraktów budowlanych	31 082 786,74	0,00	31 082 786,74
c) zmniejszenia (z tytułu)	11 951 667,77	207,46	11 951 875,23
poniesione nakłady-sprzedaży, korekty	7 477 717,64	207,46	7 477 925,10
koszty finansowe	1 107 280,00	0,00	1 107 280,00
wartość aktualizacji	3 366 670,13	0,00	3 366 670,13
reklasyfikacja do kontaktów budowlanych	0,00	0,00	0,00
d) stan na koniec okresu	229 403 558,91	22 756 711,38	252 160 270,29
nakłady	149 484 351,92	21 408 694,54	170 893 046,46
koszty finansowe	9 411 642,46	1 348 016,84	10 759 659,30
wartość aktualizacji	70 507 564,53	0,00	70 507 564,53

W roku sprawozdawczym, Spółka zmieniła strategię biznesową w stosunku do kilku nieruchomości. Nieruchomości te zostały pierwotnie zaklasyfikowane, jako „zapasy”, gdyż zamierzano realizować na nich projekty inwestycyjne. W związku ze zmianą modelu biznesowego, nieruchomości będą utrzymywane w portfelu inwestycyjnym Spółki w oczekiwaniu na wzrost ich wartości.

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

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

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

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

Hierarchię ustala się na podstawie najniższego poziomu danych wsadowych.

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

- metoda dochodowa
- metoda porównywania parami
- metoda pozostałościowa.



Sprawozdanie finansowe

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

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

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

Nota 4. Długoterminowe aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2013	31-12-2012
a) udziały lub akcje	135 056 074,02	86 770 311,43
b) udzielone pożyczki	15 662 616,78	36 023 558,08
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	1 873 912,75
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	150 718 690,80	124 667 782,26

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2013	31-12-2012
a) w jednostkach zależnych	150 504 496,18	124 009 941,62
- udziały lub akcje	134 841 879,40	86 556 116,81
- inne papiery wartościowe	0,00	1 873 912,75
- udzielone pożyczki	15 662 616,78	35 579 912,06
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	214 194,62	657 840,64
- udziały lub akcje	214 194,62	214 194,62
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	443 646,02
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	150 718 690,80	124 667 782,26



Sprawozdanie finansowe

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

	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Korekty aktualizacyjne wartości (razem)	Odpisy do wysokości wartości księgowej aportu	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
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	metoda pełna	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%
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%
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. 1 SKA	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.03.2012	62 074 000,00	0,00	0,00	62 074 000,00	100,00%
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%
Seahouse Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2012	10 950 000,00	0,00	0,00	10 950 000,00	100,00%
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%
Nowe Tysiąclecie Sp z o.o.	Ząbki	budownictwo społeczne	jednostka zależna	metoda pełna	11.06.2013	3 275 000,00	0,00	0,00	3 275 000,00	100,00%
Dana Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	22.11.2013	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
Karczma Regionalna Sp. z o.o.		usługi hotelarskie	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.12.2004	208 550,00	0,00	0,00	208 550,00	8,06%
SASPOL INFRASTRUKTURA Sp. z o.o.(dawniej Trinity Self Comapnies Sp. z o.o.)	Warszawa	budownictwo	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%



Sprawozdanie finansowe

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

Nota 5. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31-12-2013	31-12-2012
a) należności z tytułu kaucji	0,00	0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasing)	0,00	16 364 359,90
b) pozostałe należności	116 113 098,96	164 960 202,28
Wartość należności, razem	116 113 098,96	181 324 562,18

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). W pozostałych należnościach długoterminowych prezentowane są kwoty rozrachunków ze spółką celową z tytułu uruchomionych środków na podstawie polecenia.

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	31-12-2013	31-12-2012
a) materiały	1 307 592,20	1 318 726,95
b) półprodukty i produkty w toku	4 140,43	0,00
c) produkty gotowe	0,00	0,00
d) towary	28 082 908,65	26 550 889,57
e) zaliczki na dostawy	49,59	10 007,30
Wartość zapasów, razem	29 394 690,87	27 879 623,82

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

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-12-2013	31-12-2012
a) półprodukty i produkty w toku	160 094 360,76	206 821 622,97
b) produkty gotowe	167 553 295,15	293 859 080,01
c) zaliczki na dostawy	1 261 750,38	1 102 040,65
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	58 386,55	431 701,80
Wartość kontraktów budowlanych razem	328 967 792,84	502 214 445,43

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

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-12-2013	31-12-2012
a) rozliczenia międzyokresowe	21 334 795,18	73 963 198,78
Wartość kontraktów budowlanych razem	21 334 795,18	73 963 198,78

Rozliczenia międzyokresowe	31-12-2013	31-12-2012
- zaliczki na lokale	19 104 176,91	66 096 565,90
- rezerwa na roboty	2 229 688,27	7 865 702,88
- inne	930,00	930,00
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	21 334 795,18	73 963 198,78

Spółka w związku z prowadzoną działalnością zaciąga kredyty, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2013 roku Spółka ustanowiła zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych o wartości 387,00 mln prezentowanych w środkach trwałych o wartości 119,1 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 2013 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 214,5 mln

Spółka w ramach prowadzonej działalności realizuje prowadzone projekty korzystając z finansowania zewnętrznego. W roku 2013 w pozycjach kontraktów budowlanych zostały aktywowane koszty finansowe w wysokości 2.510.149,25 zł. Kwota ta dotyczy zarówno produkcji w toku (kwota 1.299.462,20 zł) jak wyrobów gotowych (kwota 1.210.697,05 zł).



Sprawozdanie finansowe

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

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	31-12-2013	31-12-2012
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	9 786 115,99	9 860 293,97
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	19 599 056,96	27 079 650,91
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	6 851 002,73	13 118 095,52
d) inne	33 177 400,99	8 644 142,35
Wartość należności, razem	69 413 576,67	58 702 182,75

Nota 8. Krótkoterminowe aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2013	31-12-2012
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	36 769 140,94	14 944 725,02
c) inne papiery wartościowe	230 667,04	337 016,41
d) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	36 999 807,98	15 281 741,43

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2013	31-12-2012
a) w jednostkach zależnych	36 205 812,71	14 580 475,97
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	123 683,11
- udzielone pożyczki	36 205 812,71	14 456 792,86
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	793 995,27	701 265,46
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	230 667,04	213 333,30
- udzielone pożyczki	563 328,23	487 932,16
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	36 999 807,98	15 281 741,43

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	31-12-2013	31-12-2012
a) środki pieniężne w kasie i banku	8 707 193,85	7 383 887,82
b) inne środki pieniężne	2 228 396,97	1 073 699,36
c) inne aktywa pieniężne	2 445,45	23 394,13
Wartość środków pieniężnych, razem	10 938 036,27	8 480 981,31

Spółka na rachunkach powirniczych posiadała na 31 grudnia 2013 roku środki w wysokości 157.450,00 zł w związku z powyższym miała ograniczone możliwości korzystania z tej kwoty.

Nota 10. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31-12-2013	31-12-2012
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 948 213,67	12 963 617,15
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	10 948 213,67	12 963 617,15

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/lokalii sprzedawanych przez Spółkę i podlegają aktywowaniu do momentu przekazania lokalu nabywcy.



Sprawozdanie finansowe

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

Rozliczenia międzyokresowe	31-12-2013	31-12-2012
- ubezpieczenia majątkowe	80 994,09	144 214,36
- odsetki	2 304 516,60	3 619 040,08
- koszty prowizji	6 271 562,31	6 863 213,12
- inne	2 291 140,67	2 337 149,59
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	10 948 213,67	12 963 617,15

Nota 11. Kapitał podstawowy

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) na dzień 31 grudnia 2013 roku								
Serial/ 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 przeprowadzano postępowania konwokacyjnego. Średnia jednostkowa cena nabycia umorzonej akcji wyniosła 7,09 zł

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

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

* w tym

Fundusze Inwestycyjne zarządzane przez PKO TFI S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji ^x
Pioneer Pekso 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 2013 do dnia 31 grudnia 2013 roku

* w tym

Fundusze Inwestycyjne zarządzane przez PKO TFI S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji ^x
Pioneer Pekso 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	31-12-2013	31-12-2012
a) kapitał zapasowy	497 748 882,16	505 286 065,67
b) pozostałe kapitały rezerwowe	5 731 587,19	5 731 587,19
Wartość pozostałych kapitałów, razem	503 480 469,35	511 017 652,86

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

KREDYTY I POŻYCZKI	31-12-2013	31-12-2012
a) kredyty	214 465 080,40	275 707 149,77
w tym: długoterminowe	85 872 079,05	140 803 453,42
krótkoterminowe	128 593 001,35	134 903 696,35
b) pożyczki	4 025 700,48	2 909 320,19
w tym: długoterminowe	1 056 716,65	0,00
krótkoterminowe	2 968 983,83	2 909 320,19
Wartość kredytów i pożyczek, razem	218 490 780,88	278 616 469,96
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	86 928 795,70	140 803 453,42
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	131 561 985,18	137 813 016,54

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2013	31-12-2012
Do 1 roku	128 593 001,35	134 903 696,35
Powyżej 1 roku do 2 lat	43 594 730,43	63 300 760,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	27 902 400,00	53 043 392,09
Powyżej 5 lat	14 374 948,62	24 459 301,33
Razem kredyty, w tym:	214 465 080,40	275 707 149,77
- długoterminowe	85 872 079,05	140 803 453,42
- krótkoterminowe	128 593 001,35	134 903 696,35

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2013	31-12-2012
Do 1 roku	2 968 983,83	2 909 320,19
Powyżej 1 roku do 2 lat	1 056 716,65	0,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem pożyczki, w tym:	4 025 700,48	2 909 320,19
- długoterminowe	1 056 716,65	0,00
- krótkoterminowe	2 968 983,83	2 909 320,19



Sprawozdanie finansowe

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

Nota 13. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROZONY	31-12-2013		
	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Wartość netto
Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	2 982 176,64	-2 982 176,64
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	13 396 437,26	-13 396 437,26
Wartości niematerialne	0,00	0,00	0,00
Pozostałe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Zapasy i kontrakty budowlane	0,00	3 384 804,44	-3 384 804,44
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 020 708,84	2 357 891,10	-1 337 182,25
Rozliczenia międzyokresowe	1 067 004,74	1 191 596,84	-124 592,10
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,00	0,00	0,00
Kredyty i pożyczki	3 185 818,06	3 049 552,76	136 265,31
Rezerwy	212 639,37	0,00	212 639,37
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 654 678,70	0,00	1 654 678,70
Pozostałe zobowiązania finansowe	1 974 468,78	0,00	1 974 468,78
Pozostałe	4 585 679,02	0,00	4 585 679,02
Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	13 700 997,52	26 362 459,02	-12 661 461,50

Nota 14. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31-12-2013	31-12-2012
a) część krótkoterminowa, w tym:	11 607 046,02	11 224 303,61
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	10 761 077,58	10 453 262,82
- odsetki naliczone	2 223 423,34	2 206 281,27
- depozyty czynszowe	477 649,38	477 649,38
- inne	8 060 004,86	7 769 332,17
- pozostałe rezerwy, w tym:	845 968,44	771 040,79
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	0,00	0,00
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	0,00	0,00
- rezerwy pozostałe	845 968,44	771 040,79
a) część długoterminowa, w tym:	0,00	460 316,60
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	0,00	460 316,60
- rozliczenie w czasie nadwyżki przychodów ze sprzedaży nad wartością bilansowa/leasing zwrotny	0,00	460 316,60
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	11 607 046,02	11 684 620,21

Nota 15. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31-12-2013	31-12-2012
a) zobowiązania z tytułu leasingów	117 280,26	37 453 980,19
b) zobowiązania z tytułu kaucji	2 799 176,93	5 186 085,12
c) zobowiązania z papierów wartościowych	291 900 000,00	200 700 000,00
d) inne zobowiązania długoterminowe	13 018 000,00	0,00
e) zobowiązania wekslowe-powiązane	32 350 666,76	28 900 991,81
f) zobowiązania wekslowe-obce	5 662 677,53	92 883 177,27
g) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	0,00	23 853 801,10
Wartość innych zobowiązań, razem	345 847 801,48	388 978 035,49

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



Sprawozdanie finansowe

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

Nota 16. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2013	31-12-2012
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	12 065 294,21	24 348 584,21
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	38 157 562,59	77 084 697,76
c) zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	3 762 349,15	3 776 076,97
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 366 032,24	1 797 659,97
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	24 806 380,27	0,00
g) zobowiązania z tytułu weksli-jednostki powiązane	3 372 708,17	2 838 710,36
h) inne	13 441 597,36	8 154 812,28
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	96 971 923,99	118 000 541,55

INNE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2013	31-12-2012
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	7 949 363,10	28 856 972,00
b) zobowiązania z tytułu weksli-obce	0,00	0,00
c) zobowiązania z tytułu leasingów	25 674 106,42	5 476 623,03
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	33 623 469,52	34 333 595,03

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Nota 17. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
Przychody ze sprzedaży produktów	243 137 030,06	245 606 338,19
Przychody ze sprzedaży usług	46 208 347,36	33 556 146,81
Przychody ze sprzedaży towarów	2 127 586,31	3 798 305,55
Wartość przychodów, razem	291 472 963,73	282 960 790,55

	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
Przychody ze sprzedaży, z czego:	291 472 963,73	282 960 790,55
-ze sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków	243 137 030,06	245 606 338,19
-ze sprzedaży usług	46 208 347,36	33 556 146,81
-ze sprzedaży towarów	2 127 586,31	3 798 305,55

	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	289 345 377,42	279 162 485,00
-działalność deweloperska	259 613 208,70	255 768 123,93
-działalność hotelarska	23 304 132,93	17 389 134,49
-zarządzanie nieruchomościami	6 428 035,79	6 005 226,58



Sprawozdanie finansowe

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

	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych	243 137 030,06	245 606 338,19
-Warszawa i okolice	216 268 059,12	182 212 570,15
-Gdynia	847 902,23	1 355 436,08
- Łódź	17 544 512,32	29 316 385,96
- Katowice	0,00	0,00
- Katowice _działka	2 912 000,00	0,00
- Poznań	5 564 556,39	0,00
- Sopot	0,00	32 721 946,00

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

Nota 18. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
Koszty ze sprzedaży produktów	185 385 484,44	177 003 613,10
Koszty ze sprzedaży usług	45 864 928,14	31 351 453,12
Koszty ze sprzedaży towarów	4 093 773,79	3 443 333,39
Koszt własny sprzedaży, razem	235 344 186,37	211 798 399,61

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
Koszty sprzedaży	27 394 328,91	24 690 595,10
Koszty zarządu	13 263 306,84	23 332 171,53
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	40 657 635,75	48 022 766,63

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
Amortyzacja	8 594 480,85	8 513 182,34
Zużycie materiałów i energii	10 191 360,55	7 627 267,62
Usługi obce	59 802 551,78	200 092 854,52
Podatki i opłaty	5 807 653,10	6 844 569,33
Wynagrodzenia	22 538 876,59	22 428 568,41
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 775 166,52	4 023 198,74
Pozostałe koszty rodzajowe	11 854 670,72	14 954 328,12
Koszty wg rodzaju, razem	122 564 760,11	264 483 969,08

Nota 19. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) inne przychody operacyjne	13 791 129,95	17 117 951,22
Wartość przychodów operacyjnych, razem	13 791 129,95	17 117 951,22



Sprawozdanie finansowe

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

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) opłaty manipulacyjne, kary	3 036 183,39	14 366 834,75
c) rezerwy	719 593,15	0,00
d) ujawnienie aktywów	4 948 044,20	0,00
e) inne (w tym odszkodowania)	5 087 309,21	2 751 116,47
Wartość kosztów operacyjnych, razem	13 791 129,95	17 117 951,22

Nota 20. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 722 817,96	3 655 593,22
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
c) inne koszty operacyjne	9 383 702,12	6 073 945,53
Wartość kosztów operacyjnych, razem	11 106 520,08	9 729 538,75

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 722 817,96	3 655 593,22
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	1 913 346,27
c) rezerwy	1 699 144,91	185 400,41
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	843 037,49	794 066,43
e) odstępne	24 598,73	146 304,30
f) koszty postępowania sądowego	398 732,21	395 224,01
g) inne (w tym darowizna)	6 418 188,78	2 639 604,11
Wartość kosztów operacyjnych, razem	11 106 520,08	9 729 538,75

Nota 21. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
a) dywidendy	11 334 830,26	6 413 610,32
b) odsetki	13 654 297,76	15 821 583,90
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
d) zysk ze zbycia inwestycji	171 239,00	0,00
e) inne	1 021 858,04	15 235,61
Wartość przychodów finansowych, razem	26 182 225,06	22 250 429,83

Przychody finansowe	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
a) dywidendy	11 334 830,26	6 413 610,32
b) odsetki od klientów	567 911,96	631 991,99
c) odsetki od pożyczek	1 213 115,23	1 525 502,33
d) odsetki od lokat, bankowe	40 446,32	351 971,02
e) odsetki od weksli	91 369,30	161 325,90
f) odsetki pozostałe	11 741 454,95	13 150 792,66
g) różnice kursowe	1 011 842,47	0,00
i) zysk ze zbycia inwestycji	171 239,00	0,00
j) inne	10 015,57	15 235,61
Razem	26 182 225,06	22 250 429,83



Sprawozdanie finansowe

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

Nota 22. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
a) odsetki	45 965 213,04	41 991 282,53
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
c) strata ze zbycia inwestycji	0,00	16 871 596,65
d) inne	92 622,47	4 046 815,11
Wartość kosztów finansowych, razem	46 057 835,51	62 909 694,29

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
a) odsetki, prowizje kredyty	15 500 348,15	10 226 999,50
b) odsetki -leasingi	2 124 195,24	2 644 587,55
c) odsetki- pożyczki	1 068 959,46	1 355 771,27
d) odsetki- weksle	4 748 915,50	10 911 912,40
e) odsetki- emisja obligacji	19 345 830,20	16 050 308,21
f) odsetki pozostałe	3 176 964,49	801 703,60
g) różnice kursowe	0,00	4 041 486,20
h) strata ze zbycia inwestycji	0,00	16 871 596,65
i) inne	92 622,47	5 328,81
Wartość kosztów finansowych, razem	46 057 835,51	62 909 694,19

Nota 23. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
a) podatek dochodowy	0,00	323 904,00
b) podatek dochodowy odroczony	2 294 610,11	2 838 777,76
Wartość podatku dochodowego, razem	2 294 610,11	3 162 681,76

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	14 171 028,15
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0,00
Zysk I/(strata) brutto przed opodatkowaniem	14 171 028,15
Podatek według ustawowej stawki podatkowej 19%	2 692 495,35
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0,00
Różnice wynikające z nieutworzonych rezerw i aktywów w latach ubiegłych	1 090 729,69
Dywidenda	-2 153 617,75
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	1 629 607,29
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat	2 294 610,11
w tym	
bieżący	0,00
odroczony	2 294 610,11

5. NOTY OBJAŚNIAJĄCE POZOSTAŁE

Nota 24. Zatrudnienie

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



Sprawozdanie finansowe

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

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

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.

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

JW Construction Holding S.A.	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
Rada Nadzorcza		
Król Jarosław	24 000,00	24 000,00
Oleksy Józef	150 000,00	186 000,00
Podsiadło Andrzej	24 000,00	24 000,00
Samarcew Marek	156 000,00	40 695,65
Wojciechowski Józef	0,00	0,00
Michnicki Marcin	0,00	21 304,35

Nota 26. Pozycje pozabilansowe

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE-umowy kredytowe	31-12-2013
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - kredyty	506 143 936,00
Weksle in blanco*	326 353 028,00
Tytuły egzekucyjne	517 462 543,05
Zastaw rejestrowy na udziałach JWCH w Seahouse	25 500 000,00
Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia	414 119 310,00
Poręczenia na rzecz Banku Zachodniego WBK z tyt. kredytu inwestycyjnego Spółki Seahouse Sp. z o.o.	25 500 000,00

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

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

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE-pozostałe	31-12-2013
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - obligacje	335 000 000,00
Weksle in blanco*	24 173 514,31
Poręczenia na rzecz J.W.Construction Sp. z o.o.	7 000 000,00
Poręczenia na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa	151 300,00
Poręczenia Deweloper na rzecz Alliance Silesia II	341 697,60
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000,00
Pozostałe	647 863,30

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



Sprawozdanie finansowe

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku wystąpiły ubezpieczeniowe gwarancje usunięcia wad i usterek udzielone przez banki oraz instytucje ubezpieczeniowe, których beneficjentem jest Spółka. Ponadto zostały wystawione na rzecz 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 2013 roku 24,4 mln i 12,3 tys Euro.

Nota 27. Transakcje z jednostkami powiązany-salda

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

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

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

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
Jednostki powiązane podlegające konsolidacji			
J.W. Marka Sp. z o.o.	usługi marketingowe	735 180,00	0,00
J.W. Marka Sp. z o.o.	usługa-znak towarowy	8 233 149,80	0,00
Business Financial Construction Sp. z o.o.	usługi marketingowe	2 107 758,62	3 196 181,71
J.W.Construction Sp. z o.o.	pozostałe usługi	5 542,50	123 046,43
J.W.Construction Sp. z o.o.	wynajem modułów-zakwaterowanie	55 213,00	119 445,84
J.W.Construction Sp. z o.o.	dzierżawa samochodów	84 231,17	121 736,12
J.W.Construction Sp. z o.o.	usługi budowlano-montażowe	29 096 644,26	203 422 356,64
J.W.Construction Sp. z o.o.	obiady	0,00	121 108,93



Sprawozdanie finansowe

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

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

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012
Jednostki powiązane podlegające konsolidacji			
TBS Marki Sp. z o.o.	usługi budowlano- montażowe	0,00	378 308,80
TBS Marki Sp. z o.o.	zarządzanie nieruchomościami	132 620,30	0,00
J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA	zarządzanie nieruchomościami	102 679,32	69 098,88
J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA	obsługa administracyjna	518 025,00	431 145,00
J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA	obsługa sprzedażowa	208 528,00	0,00
J.W.4 Sp. z o.o. (Seahouse Sp. z o.o.)	usługi projektowe	24 727,07	160 000,00
J.W.4 Sp. z o.o. (Seahouse Sp. z o.o.)	obsługa administracyjna	419 097,00	69 740,00
J.W.4 Sp. z o.o. (Seahouse Sp. z o.o.)	usługi budowlano- montażowe	0,00	609 100,00
J.W.4 Sp. z o.o. (Seahouse Sp. z o.o.)	prorowadzenie inwestycji	324 000,00	0,00
J.W.4 Sp. z o.o. (Seahouse Sp. z o.o.)	obsługa sprzedażowa	109 129,00	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	refaktury	466 771,94	1 961 105,79
J.W.Construction Sp. z o.o.	energia	0,00	257 987,71
J.W.Construction Sp. z o.o.	pozostałe	203,25	124 638,28
J.W.Construction Sp. z o.o.	usługi pozostałe-najem	581 857,37	694 629,94
J.W.Construction Sp. z o.o.	wynajem sprzętu	48 628,23	312 030,68
J.W.Construction Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	772 385,00	969 936,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	sprzedaż towarów, materiałów	520,23	113 677,27
J.W.Construction Sp. z o.o.	usługi naprawy gwarancyjne	394 320,86	3 039 650,16
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	usługi projektowe	329 445,00	0,00
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	sprzedaż gruntu	2 912 000,00	0,00
Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	usługi pozostałe-dzierżawa nieruchomości	144 000,00	144 000,00
Jednostki powiązane pośrednio z jednostką dominującą			
Załubice Development Sp. z o.o.	refaktury	111 833,64	53 289,37
Wronia J.W. 2 Sp. z o.o. SKA	obsługa administracyjna	233 320,00	0,00
Wronia J.W. 2 Sp. z o.o. SKA	obsługa sprzedażowa	445 840,00	0,00
J.W.Consulting J.W. 3 SKA	obsługa administracyjna	135 674,00	2 364,00
J.W.Consulting J.W. 3 SKA	usługi budowlano- montażowe	3 089 258,00	0,00
J.W.Consulting J.W. 3 SKA	obsługa sprzedażowa	197 977,00	0,00
Galeria Jagiellońska Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	13 389,00	121 061,92

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



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

6. DODATKOWE INFORMACJE

Nota 28. Zdarzenia, które wystąpiły w roku obrotowym

W 2013 roku Spółka otrzymała następujące decyzje o pozwoleniach:

a) na budowę

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

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

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

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

b) na użytkowanie

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

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

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

c) zakończenie realizacji inwestycji

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

W 2013 roku Spółka zawarła następujące umowy o kredyt:

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

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

W 2013 roku Spółka dokonała spłaty następujących kredytów:

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

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

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

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

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



Sprawozdanie finansowe

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

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

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

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

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

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

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

Emisja obligacji

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

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

(1) hipoteki łącznej w kwocie 135.000.000 zł na:

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

(b) przysługującym Spółce prawie użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek gruntu położonych w Krynicy - Zdrój przy ul. Czarny Potok o nr 163/1, 164/1, 164/4, 174/4, 146, 172, 173, 174/8, 174/9, o łącznej powierzchni 29.491 m² oraz prawie własności budynków posadowionych na tej nieruchomości, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Sączu, X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Muszynie, prowadzi księgę wieczystą



Sprawozdanie finansowe

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

KW nr NS1M/00007069/8 (wartość ww. nieruchomości według wyceny sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego została oszacowana na kwotę 200.268.000.000 złotych) (udzielającym zabezpieczenia jest Spółka);

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

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

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

W dniu 24 kwietnia 2013 roku, Spółka wyemitowała łącznie 9.120 sztuk obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 10.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 91.200.000 zł, których cena emisyjna odpowiada wartości nominalnej, a oprocentowanie ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 3M powiększoną o marżę. Spółka obowiązana jest w całości wykupić obligacje w dacie 26 stycznia 2016 roku poprzez zapłatę kwoty wykupu obligacji równą wartości nominalnej powiększoną o należne odsetki. Odsetki wypłacane będą corocznie. Obligacje mają formę dokumentu. Celem emisji Obligacji jest sfinansowanie wykupu weksli w kwocie 91.200.000 zł.

Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone, jednak Spółka zobowiązała się doprowadzić do zarejestrowania przez właściwy sąd rejonowy, w terminie trzech miesięcy od daty emisji, tj. od dnia 24 kwietnia 2013 roku, zabezpieczenia Obligacji w postaci hipoteki na użytkowaniu wieczystym nieruchomości zabudowanej, położonej w Warszawie, przy ul. Kasprzaka 29/31, obejmującej działki 3/3 oraz 3/1 o łącznej powierzchni 81.185 m², oznaczonej księgą wieczystą nr WA4M/00162186/5, której właścicielem jest Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym do 5 grudnia 2089 r. jest J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Żąbkach – podmiot zależny od Spółki. Udzielającym i ustanawiającym zabezpieczenie będzie J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Żąbkach. Zgodnie z warunkami emisji obligacji część nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie obligacji, będzie podlegać zwolnieniu z pod zabezpieczenia, po uzyskaniu zgody przez administratora hipoteki od wszystkich obligatariuszy na takie zwolnienie. W przewidywanym warunkami emisji obligacji terminie hipoteka została ustanowiona na rzecz obligatariuszy, których prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego wykonuje Biedecki Biedecki i Partnerzy Radcowie Prawni, jako administrator hipoteki.

Wykup obligacji

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

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



Sprawozdanie finansowe

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

Ponadto Spółka w okresie sprawozdawczym dokonywała obsługi wyemitowanych obligacji :

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

Inne istotne umowy

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

W dniu 11 czerwca 2013 roku założono spółkę Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. o kapitale podstawowym 5.000 zł – 100 %, a następnie w dniu 21 sierpnia 2013 roku dokonano podwyższenia kapitału o kwotę 3.270.000 zł (ustanowienie 65.400 udziałów po 50 zł).

Podwyższono kapitał w Seahouse Sp. z o.o. o kwotę 2.200.000 zł (ustanowienie 44.000 udziałów po 50 zł).

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

- 1) o 1.000.000 zł poprzez podwyższenie wartości nominalnej akcji;
- 2) o 1.000.000 zł poprzez podwyższenie wartości nominalnej akcji;
- 3) o 30.012.000 zł wraz agio 30.012.000 zł poprzez emisję 732 akcji.

Nota 29. Zdarzenia, które wystąpiły po dacie bilansowej

Pozwolenie na użytkowanie

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

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

Umowy kredytowe

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

Aneks do umowy kredytowej

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

Spłata kredytu

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

Rejestracja nowych spółek celowych :

Bałtycka Invest Spółka z o.o.

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

Berensona Invest Spółka z o.o.

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



Sprawozdanie finansowe

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

Zdziarska Invest Spółka z o.o.

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

Łódź Invest Spółka z o.o.

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

Bliska Wola 1 Spółka z o.o.

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

Bliska Wola 2 Spółka z o.o.

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

Bliska Wola 3 Spółka z o.o.

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

Bliska Wola 4 Spółka z o.o.

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

Bliska Wola 5 Spółka z o.o.

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

Sprawy Korporacyjne

W dniu 13 marca 2014 r. ukazało się ogłoszenie Spółki o zwołaniu na dzień 9 kwietnia 2014 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, którego przedmiotem będzie podjęcie uchwały w sprawie emisji akcji serii C i podwyższenia kapitału zakładowego. Proponowana uchwała przewiduje podwyższenie kapitału od 0,60 zł do 8.110.992 zł w drodze emisji od 3 do 40.554.960 akcji. Akcje mają być emitowane z prawem poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy gdzie cztery posiadane akcje będą uprawniały do objęcia trzech akcji nowej serii.

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 2013 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1472 zł/EURO.

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



Sprawozdanie finansowe

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

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2013r. do 31 grudnia 2013r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca

w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2110 zł/EURO

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

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

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

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 LVII/1669/2009, który wszedł w życie z dniem 3 sierpnia 2009r.) („Plan”). Nieruchomość w Planie została przeznaczona pod Trasę N-S. W okresie kiedy Spółka nabyła Nieruchomość nie obowiązywał dla niej żaden plan zagospodarowania. Z chwilą i w wyniku uchwalenia Planu nastąpiło istotne ograniczenie możliwości korzystania przez Spółkę z Nieruchomości, w związku z czym Spółka ma prawo żądania wykupu Nieruchomości przez Pozwanego. Spółka wystąpiła do Pozwanego z wnioskiem o podjęcie działań zmierzających do dobrowolnego wykupienia Nieruchomości przez Pozwanego jednakże spotkała się z odmową. W ocenie Spółki roszczenie jest w pełni zasadne i zasługuje na zasądzenie zgodnie z powództwem Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. wartość postępowań wytoczonych przeciwko Spółce nie przekraczała 10% jej kapitału własnego.



Sprawozdanie finansowe

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

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.

	zgodnie z MSR 39	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012
Aktywa finansowe					
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	DDS	134 841 879,40	86 556 116,81	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	DDS	214 194,62	214 194,62	0,00	0,00
Krótkoterminowe pożyczki	PiN	36 769 140,94	14 944 725,02	36 769 140,94	14 944 725,02
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		62 562 573,94	45 584 087,23	62 562 573,94	45 584 087,23
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	WwWGpWF	10 938 036,27	8 480 981,31	10 938 036,27	8 480 981,31
Zobowiązania finansowe					
Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFwgZK	214 465 080,40	275 707 149,77	140 213 209,27	140 213 209,27
Pożyczki od spółek powiązanych	PZFwgZK	24 806 380,27	23 853 801,10	24 806 380,27	23 853 801,10
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	PZFwgZK	117 280,26	37 453 980,19	45 573 433,11	45 573 433,11
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	PZFwgZK	25 674 106,42	5 476 623,03	5 868 617,87	5 868 617,87
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	PZFwgZK	63 664 454,16	109 588 094,25	63 664 454,16	109 588 094,25
Obligacje	PZFwgZK	299 849 363,10	229 556 972,00	299 849 363,10	229 556 972,00
Zobowiązania z tytułu kaucji długoterminowe	PZFwgZK	2 799 176,93	5 186 085,12	2 799 176,93	9 113 295,63
Zobowiązania z tytułu weksli- pozostałe	PZFwgZK	5 662 677,53	92 883 177,27	5 662 677,53	92 883 177,27
Zobowiązania wekslowe- powiązane	PZFwgZK	35 723 374,93	31 739 702,17	35 723 374,93	31 739 702,17

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.

31-12-2013 - Oprocentowanie zmiennie	do 1 roku	1 do 2 lat	2 - 5 lat, powyżej 5 lat	Ogółem
Aktywa gotówkowe	10 938 036,27	0,00	0,00	10 938 036,27
Pożyczki do spółek powiązanych	36 769 140,94	0,00	0,00	36 769 140,94
Pożyczki od spółek powiązanych	0,00	24 806 380,27	0,00	24 806 380,27
Kredyty bankowe	128 593 001,35	43 594 730,43	42 277 348,62	214 465 080,40
Zobowiązania z tytułu obligacji	7 949 363,10	0,00	291 900 000,00	299 849 363,10



Sprawozdanie finansowe

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

Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Nota 33. Propozycja podziału zysku

Zarząd Spółki złoży propozycję przeznaczenia zysku wypracowanego za 2013 rok na podwyższenie kapitału zapasowego.

Nota 34. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd

Na dzień 1 stycznia 2013 roku w skład Zarządu Spółki wchodził :

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

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

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku w skład Zarządu Spółki wchodził :

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

Rada Nadzorcza

Na dzień 1 stycznia 2013 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodził :

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

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

Na dzień 31 grudnia 2013 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodził :

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

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.



Sprawozdanie finansowe

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

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 31.12.2013, 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 odroczony

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
PLN	1%	-4 592
PLN	-1%	4 592

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 31.12.2013 (tys. zł)	Wartość aktywa w stosunku do pierwotnej	Wartość aktywa finansowego	Zmiana (tys. zł)
obniżenie o 20%	35 594	80%	28 475	7 119
obniżenie o 10%	35 594	90%	32 034	3 559
brak zmiany	35 594	100%	35 594	0
powiększenie o 10%	35 594	110%	39 153	-3 559
powiększenie o 20%	35 594	120%	42 712	-7 119

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 19 599 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.

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 swojego 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 2013	31 grudnia 2012
Oprocentowane kredyty i pożyczki	276 040 601,61	664 834 140,09
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	535 871 739,62	651 644 928,11
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-10 938 036,27	-8 480 981,31
Zadłużenie netto	800 974 304,96	1 307 998 086,89
Kapitał własny	533 664 752,40	521 788 333,53
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto	0,00	0,00
Kapitał razem	533 664 752,40	521 788 333,53
Kapitał i zadłużenie netto	1 334 639 057,36	1 829 786 420,42
Wskaźnik kapitału własnego	39,99%	28,52%
Wskaźnik kredyty	60,01%	71,48%

Nota 37. Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego i przeglądu sprawozdania finansowego

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

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

Nota 38. Informacje na temat zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok ubiegły

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



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

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

Irmina Łopuszyńska Główny Księgowy Członek Zarządu	Podpis CZŁONEK ZARZĄDU Główny Księgowy <i>Irmina 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>
Małgorzata Ostrowska Członek Zarządu	Podpis CZŁONEK ZARZĄDU <i>Małgorzata Ostrowska</i>

Ząbki, 19 marca 2014 roku