



**Sprawozdanie Finansowe  
za okres od 1 stycznia 2014 roku  
do 31 grudnia 2014 roku**

**Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi  
Standardami Sprawozdawczości Finansowej**





**Sprawozdanie finansowe**  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

## **1. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **1. INFORMACJE OGÓLNE**

Spółka J.W. Construction Holding S.A. („Spółka”, „JWCH”) z siedzibą w Ząbkach, przy ul. Radzymińskiej 326, nr REGON 010621332, została po raz pierwszy zarejestrowana jako Towarzystwo Budowlano-Mieszkaniowe Batory Sp. z o.o. 7 marca 1994 r. pod numerem RHB 39782. W dniu 15 stycznia 2001 r. została ona przekształcona w spółkę akcyjną i zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Warszawie pod numerem RHB 63464. W dniu 16 lipca 2001r. 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 31.12.2014 roku jest nieoznaczony. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

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

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

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego.

#### ▪ Zmiany wynikające ze zmian MSSF

Następujące nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej obowiązują od 1 stycznia 2014 roku:

- MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe*
- MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne*
- MSSF 12 *Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach*
- MSR 27 *Jednostkowe sprawozdania finansowe*
- MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach*
- Zmiany do MSR 32 *Kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych*
- *Wskazówki odnośnie przepisów przejściowych (Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12)*
- *Jednostki inwestycyjne (Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27)*
- Zmiany do MSR 36 *Ujawnienia odnośnie wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych*
- Zmiany do MSR 39 *Nowacja (odnowienie) instrumentów pochodnych a kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń*

Ich zastosowanie nie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową 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 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe*

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

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

- MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne*

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

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

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

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

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

- MSR 27 *Jednostkowe sprawozdania finansowe*

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

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

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

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

Zastosowanie nowego standardu nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

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

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

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

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

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

Zastosowanie powyższych zmian nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

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

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

Zastosowanie powyższych zmian nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

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

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

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

Zastosowanie powyższych zmian nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

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

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

Zastosowanie powyższych zmian nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

#### ▪ Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę

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

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

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

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

- MSSF 9 *Instrumenty finansowe*

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

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

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

- MSSF 14 *Regulatory Deferral Accounts*

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

Spółka zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2016 roku.

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

- MSSF 15 *Przychody z umów z klientami*

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

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

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

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

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

Zastosowanie zmienionych standardów nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe 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 2012 roku. Mają one zastosowanie przeważnie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub później.

Spółka 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.

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

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

- Interpretacja KIMSF 21 *Daniny publiczne*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

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

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

- Zmiany do MSR 1: Inicjatywa w sprawie ujawnień

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

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

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

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

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

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

## Polityka rachunkowości

### Wartości niematerialne

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

- możliwość ich zidentyfikowania,
- kontrola, w wyniku której jednostka jest uprawniona do uzyskiwania przyszłych korzyści ekonomicznych powstających za sprawą danego środka i jest w stanie ograniczyć dostęp do tych korzyści osobom trzecim,
- spowodują przyszłe korzyści ekonomiczne, które mogą występować w postaci przychodów ze sprzedaży bądź w oszczędności kosztów 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 zdatne do użytku, kompletne oraz jeżeli można wiarygodnie wycenić ich koszt (cena nabycia lub koszt wytworzenia).

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

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

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

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

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

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

#### **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.



**Sprawozdanie finansowe**  
**za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku**

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,





## Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

- prawdopodobne jest, że spełnienie obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne,
- można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego obowiązku.

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

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

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

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

Począwszy od 2009 roku 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 współmiernie do kosztów poniesionych na określony moment jej realizacji. Przychody, koszty i zyski wykazuje się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania realizacji robót.

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

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

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

### **Kredyty bankowe i pożyczki**

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

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



## Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

### **Odroczony podatek dochodowy**

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

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

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

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

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

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

### **Zobowiązania**

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

Ze względu na cechy charakteryzujące zobowiązania można podzielić na:

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

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

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

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

Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

### **Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

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

### **Przychody**

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

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

Przychody ze sprzedaży usług budowlanych są ujmowane w okresie, w którym 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.



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

**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 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

## 2. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### Sprawozdanie z sytuacji finansowej

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>31-12-2014</b>	<b>31-12-2013</b>
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>836 511 509,70</b>	<b>801 365 154,60</b>
Wartości niematerialne	1	13 813 183,04	14 885 141,29
Rzeczowe aktywa trwałe	2	233 175 818,19	253 786 955,74
Nieruchomości inwestycyjne	3	247 333 773,26	252 160 270,29
Inne aktywa finansowe	4	252 200 856,92	150 718 690,80
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	15 076 920,35	13 700 997,52
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	74 910 957,94	116 113 098,96
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>362 900 191,69</b>	<b>486 662 118,30</b>
Zapasy	6	28 630 089,30	29 394 690,87
Kontrakty budowlane	6	226 930 180,11	328 967 792,84
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7	70 436 345,46	69 413 576,67
Inne aktywa finansowe	8	25 136 964,63	36 999 807,98
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	3 343 051,14	10 938 036,27
Rozliczenia międzyokresowe	10	8 423 561,05	10 948 213,67
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 199 411 701,39</b>	<b>1 288 027 272,90</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		<b>638 932 343,10</b>	<b>533 664 752,40</b>
Kapitał podstawowy	11	17 771 888,60	10 814 656,00
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 493 208,19	7 493 208,19
Pozostałe kapitały	11	617 101 092,95	503 480 469,35
Niepodzielony wynik finansowy		0,82	0,82
Zysk/ strata netto		-3 433 847,46	11 876 418,04
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>560 479 358,29</b>	<b>754 362 520,50</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>370 827 722,56</b>	<b>459 263 300,61</b>
Kredyty i pożyczki	12	72 849 327,73	86 928 795,70
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	27 173 730,59	26 362 459,03
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		168 159,45	124 244,40
Inne zobowiązania	15	270 636 504,79	345 847 801,48
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>189 651 635,73</b>	<b>295 099 219,89</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	16	69 097 161,52	96 971 923,99
Kontrakty budowlane	6	21 675 068,20	21 334 795,18
Kredyty i pożyczki	12	63 926 507,89	131 561 985,18
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	14	10 489 961,72	11 607 046,02
Inne zobowiązania	16	24 462 936,40	33 623 469,52
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 199 411 701,39</b>	<b>1 288 027 272,90</b>



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

**Sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	Nota	za okres 01-01-2014 do 31-12-2014	za okres 01-01-2013 do 31-12-2013
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	17	<b>211 884 364,81</b>	<b>291 472 963,73</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	17	210 708 188,81	289 345 377,42
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		1 176 176,00	2 127 586,31
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	18	<b>173 635 338,76</b>	<b>235 344 186,37</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		172 433 680,98	231 250 412,58
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1 201 657,78	4 093 773,79
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>38 249 026,05</b>	<b>56 128 777,36</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	18	<b>21 602 731,73</b>	<b>27 394 328,91</b>
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	18	<b>10 684 457,63</b>	<b>13 263 306,84</b>
<b>Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych</b>		<b>-441 719,68</b>	<b>15 890 887,12</b>
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>		<b>5 520 117,01</b>	<b>31 362 028,73</b>
Pozostałe przychody operacyjne	19	10 250 275,53	13 791 129,95
Pozostałe koszty operacyjne	20	6 502 455,14	11 061 520,08
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>9 267 937,40</b>	<b>34 091 638,60</b>
Przychody finansowe	21	21 826 812,99	26 137 225,06
Koszty finansowe	22	35 093 249,12	46 057 835,51
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>		<b>-3 998 498,73</b>	<b>14 171 028,15</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>-3 998 498,73</b>	<b>14 171 028,15</b>
Podatek dochodowy	23	-564 651,27	2 294 610,11
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>-3 433 847,46</b>	<b>11 876 418,04</b>

<b>Inne całkowite dochody:</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>Całkowity dochód</b>		<b>-3 433 847,46</b>	<b>11 876 418,04</b>

<b>KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ</b>		za okres 01-01-2014 do 31-12-2014	za okres 01-01-2013 do 31-12-2013
<b>Zyski</b>			
(A) Zysk wynikający ze sprawozdań finansowych		-3 433 847,46	11 876 418,04
<b>Liczba akcji</b>			
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*		62 841 299,17	54 073 280,00
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję		62 841 299,17	54 073 280,00
<b>Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)</b>		<b>-0,05</b>	<b>0,22</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)</b>		<b>-0,05</b>	<b>0,22</b>

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



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 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
<b>Stan na 31 grudnia 2013</b>	<b>10 814 656,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>497 748 882,16</b>	<b>5 731 587,19</b>	<b>0,82</b>	<b>11 876 418,04</b>	<b>533 664 752,40</b>
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
<b>Stan na 1 stycznia 2014</b>	<b>10 814 656,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>497 748 882,16</b>	<b>5 731 587,19</b>	<b>0,82</b>	<b>11 876 418,04</b>	<b>533 664 752,40</b>
Emisja akcji	6 957 232,60	0,00	0,00	101 744 205,56	0,00	0,00	0,00	108 701 438,16
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
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	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym</b>	<b>6 957 232,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>101 744 205,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>108 701 438,16</b>
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3 433 847,46	-3 433 847,46
<b>Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto</b>	<b>6 957 232,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>101 744 205,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-3 433 847,46</b>	<b>105 267 590,70</b>
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	11 876 418,04	0,00	0,00	-11 876 418,04	0,00
<b>Stan na 31 grudnia 2014</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>611 369 505,76</b>	<b>5 731 587,19</b>	<b>0,82</b>	<b>-3 433 847,46</b>	<b>638 932 343,10</b>



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
<b>Stan na 31 grudnia 2012</b>	<b>10 814 656,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>505 286 065,67</b>	<b>5 731 587,19</b>	<b>-15 598 247,08</b>	<b>8 061 063,56</b>	<b>521 788 333,53</b>
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
<b>Stan na 1 stycznia 2013</b>	<b>10 814 656,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>505 286 065,67</b>	<b>5 731 587,19</b>	<b>-15 598 247,08</b>	<b>8 061 063,56</b>	<b>521 788 333,53</b>
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
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
<b>Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,83</b>
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
<b>Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,83</b>	<b>11 876 418,04</b>	<b>11 876 418,87</b>
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
<b>Stan na 31 grudnia 2013</b>	<b>10 814 656,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>497 748 882,16</b>	<b>5 731 587,19</b>	<b>0,82</b>	<b>11 876 418,04</b>	<b>533 664 752,40</b>

**Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)**

<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>	za okres 01-01-2014 do 31-12-2014	za okres 01-01-2013 do 31-12-2013
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-3 433 847,46</b>	<b>11 876 418,04</b>
<b>Korekta o pozycję</b>	<b>36 288 892,44</b>	<b>24 947 490,25</b>
Amortyzacja	4 895 373,71	8 594 480,85
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	-3 282 242,98	-71 775,95
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	2 038 083,49	1 677 817,96
Odsetki i dywidendy	32 449 832,11	26 494 168,79
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	886 832,11	4 041 216,65
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	441 719,68	-15 890 887,12
Inne korekty o pozycję:	-1 140 705,68	102 469,07
- pozostałe korekty	-1 140 705,68	102 469,07
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>	<b>122 115 122,40</b>	<b>117 352 083,24</b>
Zmiana stanu zapasów	764 601,57	-1 515 067,05
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	104 140 903,26	101 135 154,56
Zmiana stanu należności	30 634 372,23	65 834 899,56
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-13 424 754,66	-48 102 903,83
<b>Przepływy pieniężne w działalności operacyjnej</b>	<b>154 970 167,37</b>	<b>154 175 991,53</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	8 378 169,44	23 720 107,01
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-7 065 293,32	-7 385 647,04
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	0,00
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	0,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	19 238 677,51
Pożyczki udzielone	-8 746 247,20	-1 549 409,50
Splata pożyczek	2 223 681,97	0,00
Inne nabycia aktywów finansowych	-1 300 000,00	0,00
Inne zbycia aktywów finansowych	1 300 000,00	0,00
Dywidendy otrzymane	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	52 113,74	23 715,00
Zbycie jednostek zależnych	4 644,62	-67 509 000,00
Nabycia jednostek zależnych	-78 613 064,41	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-83 765 995,16</b>	<b>-33 461 557,02</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	28 915 480,76	0,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	0,00	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	72 859 057,66	60 016 625,43
Splaty kredytów i pożyczek	-114 873 193,45	-120 216 662,05
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-10 570 000,00	-24 300 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-4 215 624,01	-4 121 216,51
Zapłacone odsetki	-33 962 122,50	-35 616 126,42
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	1 400 000,00	6 380 000,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	-18 352 755,80	-400 000,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-78 799 157,34</b>	<b>-118 257 379,55</b>
<b>ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>-7 594 985,13</b>	<b>2 457 054,96</b>
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	10 938 036,27	8 480 981,31
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW</b>	<b>3 343 051,14</b>	<b>10 938 036,27</b>



### 3. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

#### Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31-12-2014	31-12-2013
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy	12 389 648,22	12 389 648,22
c) inne wartości niematerialne	1 423 534,82	2 495 493,07
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
<b>Wartości niematerialne, razem</b>	<b>13 813 183,04</b>	<b>14 885 141,29</b>

Kluczową pozycję innych wartości niematerialnych stanowi zintegrowany system SAP.

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	RAZEM
<b>a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu</b>	<b>12 389 648,22</b>	<b>14 852 694,45</b>	<b>27 242 342,67</b>
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>0,00</b>	<b>47 556,43</b>	<b>47 556,43</b>
- zakup	0,00	47 556,43	47 556,43
<b>c) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00
<b>d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu</b>	<b>12 389 648,22</b>	<b>14 900 250,88</b>	<b>27 289 899,10</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>12 357 201,38</b>	<b>12 357 201,38</b>
<b>f) amortyzacja za okres (z tytułu)</b>	<b>0,00</b>	<b>1 119 514,68</b>	<b>1 119 514,68</b>
- amortyzacja (odpis roczny)	0,00	1 119 514,68	1 119 514,68
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>13 476 716,06</b>	<b>13 476 716,06</b>
<b>h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- zwiększenie	0,00	0,00	0,00
- odpis z tytułu trwałej utraty wartości	0,00	0,00	0,00
- zmniejszenie	0,00	0,00	0,00
- odwołanie odpisów z tytułu trwałej utraty wartości - odniesione na wynik finansowy	0,00	0,00	0,00
<b>i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>j) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu</b>	<b>12 389 648,22</b>	<b>2 495 493,07</b>	<b>14 885 141,29</b>
<b>k) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu</b>	<b>12 389 648,22</b>	<b>1 423 534,82</b>	<b>13 813 183,04</b>

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 2014 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące wartości niematerialne.

W ramach Spółki nie prowadzono w latach 2013-2014 prac rozwojowych i nie ponoszono na nie kosztów. Spółka nie posiadała zaliczek na wartości niematerialne.

Na dzień 31 grudnia 2014 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**

<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>31-12-2014</b>	<b>31-12-2013</b>
a) środki trwałe, w tym:	229 821 259,78	250 628 660,35
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	15 006 566,26	15 666 495,99
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	190 053 600,68	207 182 507,51
- urządzenia techniczne i maszyny	14 859 197,02	16 209 687,10
- środki transportu	352 797,93	647 293,11
- inne środki trwałe	9 549 097,89	10 922 676,64
b) środki trwałe w budowie	3 354 558,41	3 158 295,39
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>233 175 818,19</b>	<b>253 786 955,74</b>

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 2014 roku kosztów finansowych w pozycji środków trwałych.

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



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	RAZEM
<b>a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>	<b>15 666 495,99</b>	<b>231 869 609,36</b>	<b>26 765 373,51</b>	<b>3 410 979,62</b>	<b>16 208 226,93</b>	<b>3 158 295,39</b>	<b>297 078 980,80</b>
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>199 822,00</b>	<b>72 000,00</b>	<b>116 481,03</b>	<b>27 073,17</b>	<b>174 472,39</b>	<b>196 263,02</b>	<b>786 111,61</b>
- zakup	0,00	72 000,00	116 481,03	27 073,17	174 472,39	172 389,70	562 416,29
- nakłady inwestycyjne na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23 873,32	23 873,32
- zamiana gruntu Czarny Potok	199 822,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	199 822,00
<b>c) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>859 751,73</b>	<b>17 851 716,20</b>	<b>5 176,67</b>	<b>835 835,98</b>	<b>453 965,27</b>	<b>0,00</b>	<b>20 006 445,85</b>
- sprzedaż	0,00	1 501 812,90	3 360,40	843 835,98	0,00	0,00	2 349 009,28
- sprzedaż Hotel Cieszyn	793 323,33	3 345 846,93	1 816,27	0,00	453 965,27	0,00	4 594 951,80
- korekta błędnego księgowania	0,00	0,00	0,00	-8 000,00	0,00	0,00	-8 000,00
- korekta przedmiotu leasingu	0,00	13 004 056,37	0,00	0,00	0,00	0,00	13 004 056,37
- sprzedaż Gminie	3 878,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 878,40
- zamiana gruntu Czarny Potok	62 550,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62 550,00
<b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>15 006 566,26</b>	<b>214 089 893,16</b>	<b>26 876 677,87</b>	<b>2 602 216,81</b>	<b>15 928 734,05</b>	<b>3 354 558,41</b>	<b>277 858 646,56</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>24 687 101,85</b>	<b>10 555 686,41</b>	<b>2 763 686,51</b>	<b>5 285 550,29</b>	<b>0,00</b>	<b>43 292 025,06</b>
<b>f) amortyzacja za okres (z tytułu)</b>	<b>0,00</b>	<b>-650 809,37</b>	<b>1 461 794,44</b>	<b>-519 280,96</b>	<b>1 099 099,20</b>	<b>0,00</b>	<b>1 390 803,31</b>
- roczny odpis amortyzacyjny	0,00	3 241 225,65	1 466 971,11	306 309,63	1 548 477,11	0,00	6 562 983,50
<b>zmniejszenie(z tytułu)</b>	<b>0,00</b>	<b>3 892 035,02</b>	<b>5 176,67</b>	<b>825 590,59</b>	<b>449 377,91</b>	<b>0,00</b>	<b>5 172 180,19</b>
- sprzedaż środka trwałego	0,00	1 020 305,91	5 176,67	828 577,26	449 377,91	0,00	2 303 437,75
- inne (zmniejszenia) korekta leasing	0,00	2 871 729,11	0,00	0,00	0,00	0,00	2 871 729,11
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>24 036 292,48</b>	<b>12 017 480,85</b>	<b>2 244 405,55</b>	<b>6 384 649,49</b>	<b>0,00</b>	<b>44 682 828,37</b>
<b>h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>zwiększenie(z tytułu)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>zmniejszenie(z tytułu)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>j) wartość netto środków trwałych na początek okresu</b>	<b>15 666 495,99</b>	<b>207 182 507,51</b>	<b>16 209 687,10</b>	<b>647 293,11</b>	<b>10 922 676,64</b>	<b>3 158 295,39</b>	<b>253 786 955,74</b>
<b>k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>15 006 566,26</b>	<b>190 053 600,68</b>	<b>14 859 197,02</b>	<b>357 811,26</b>	<b>9 544 084,56</b>	<b>3 354 558,41</b>	<b>233 175 818,19</b>



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

**Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne**

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

Inne inwestycje długoterminowe	31-12-2014	31-12-2013
a) nieruchomości inwestycyjne	247 333 773,26	252 160 270,29
b) inne	0,00	0,00
<b>Wartość innych inwestycji długoterminowych</b>	<b>247 333 773,26</b>	<b>252 160 270,29</b>

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	Według wartości godziwej	Według kosztu historycznego	Razem wartość nieruchomości inwestycyjnych
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>229 403 558,91</b>	<b>22 756 711,38</b>	<b>252 160 270,29</b>
poniesione 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
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>4 638 043,42</b>	<b>226 411,00</b>	<b>4 864 454,42</b>
poniesione nakłady	1 978 837,57	226 411,00	2 205 248,57
koszty finansowe	683 347,04	0,00	683 347,04
wartość aktualizacji	1 975 858,81	0,00	1 975 858,81
reklasyfikacja z kontraktów budowlanych	0,00	0,00	0,00
<b>c) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>6 036 739,71</b>	<b>3 654 211,74</b>	<b>9 690 951,45</b>
poniesione nakłady-sprzedaży, korekty	3 519 385,52	3 654 211,74	7 173 597,26
koszty finansowe	0,00	0,00	0,00
wartość aktualizacji	2 417 578,49	0,00	2 417 578,49
reklasyfikacja do kontaktów budowlanych	99 775,70	0,00	99 775,70
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>228 004 862,62</b>	<b>19 328 910,64</b>	<b>247 333 773,26</b>
nakłady	147 844 028,27	17 980 893,80	165 824 922,07
koszty finansowe	10 094 989,50	1 348 016,84	11 443 006,34
wartość aktualizacji	70 065 844,85	0,00	70 065 844,85

W roku sprawozdawczym 2013, 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 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

<b>KLUCZOWE ZAŁOŻENIA</b>	<b>Wartości</b>
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%
<b>stopa kapitalizacji</b>	<b>7,40% - 9,50%</b>

**Nota 4. Długoterminowe aktywa finansowe**

<b>DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>31-12-2014</b>	<b>31-12-2013</b>
a) udziały lub akcje	213 664 493,81	135 056 074,02
b) udzielone pożyczki	38 536 363,11	15 662 616,78
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>Wartość długoterminowych aktywów finansowych</b>	<b>252 200 856,92</b>	<b>150 718 690,80</b>

<b>DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>31-12-2014</b>	<b>31-12-2013</b>
a) w jednostkach zależnych	251 991 306,92	150 504 496,18
- udziały lub akcje	213 454 943,81	134 841 879,40
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	38 536 363,11	15 662 616,78
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	209 550,00	214 194,62
- udziały lub akcje	209 550,00	214 194,62
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
<b>Długoterminowe aktywa finansowe, razem</b>	<b>252 200 856,92</b>	<b>150 718 690,80</b>



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Odpisy do wysokości wartości księgowej aportu	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1	TBS Marki Sp.z o.o.	Warszawa	budownictwo społeczne	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	13 360 000,00	0,00	13 360 000,00	100,00%
2	Business Financial Construction Sp. z o.o.	Warszawa	działalność usługowa	jednostka zależna	metoda pełna	16.06.2003	4 346 500,00	0,00	4 346 500,00	99,99%
3	Lokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	13.09.2005	3 778 500,00	0,00	3 778 500,00	100,00%
4	J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.	Warna (Bułgaria)	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	08.10.2007	9 854,98	0,00	9 854,98	100,00%
5	Yakor House Sp. z o.o.	Soczi (Rosja)	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	07.12.2007	9 810 000,00	0,00	9 810 000,00	70,00%
6	J.W. Construction Sp. z o.o.	Ząbki	produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa	jednostka zależna	metoda pełna	19.02.2008	57 451 956,00	30 430 356,00	27 021 600,00	99,99%
7	JW. Marka Sp. z o.o.	Ząbki	dzierżawa własności intelektualnej	jednostka zależna	metoda pełna	23.08.2011	155 841 000,00	155 779 575,58	61 424,42	100,00%
8	J.W. Group Sp z o.o.	Ząbki	zarządzanie innymi podmiotami	jednostka zależna	metoda pełna	23.02.2012	50 000,00	0,00	50 000,00	100,00%
9	J.W. Group Sp z o.o. 1 SKA	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.03.2012	62 074 000,00	0,00	62 074 000,00	100,00%
10	J.W. Group Sp z o.o. 2 SKA	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.03.2012	50 000,00	0,00	50 000,00	100,00%
11	Seahouse Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2012	10 950 000,00	0,00	10 950 000,00	100,00%
12	J.W. 6 Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	16.11.2012	50 000,00	0,00	50 000,00	100,00%
13	Nowe Tysiąclecie Sp.z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	11.06.2013	8 385 000,00	0,00	8 385 000,00	100,00%
14	Dana Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.11.2013	7 984 950,00	0,00	7 984 950,00	100,00%
15	Bałtycka Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.01.2014	5 000,00	0,00	5 000,00	100,00%
16	Berensona Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	28.01.2014	5 000,00	0,00	5 000,00	100,00%
17	Bliska Wola 1 Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.01.2014	28 535 700,00	0,00	28 535 700,00	100,00%
18	Bliska Wola 2 Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	29.01.2014	13 820 000,00	0,00	13 820 000,00	100,00%



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Odpisy do wysokości wartości księgowej aportu	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
19	Bliska Wola 3 Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.01.2014	5 000,00	0,00	5 000,00	100,00%
20	Bliska Wola 4 Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	24.01.2014	5 000,00	0,00	5 000,00	100,00%
21	Bliska Wola 5 Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	29.01.2014	5 000,00	0,00	5 000,00	100,00%
22	Zdziarska Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.01.2014	5 000,00	0,00	5 000,00	100,00%
23	Łódź Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.01.2014	3 800 000,00	0,00	3 800 000,00	100,00%
24	Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	Szczecin	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	24.04.2014	19 309 914,41	0,00	19 309 914,41	100,00%
25	Lewandów Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	24.07.2014	5 000,00	0,00	5 000,00	100,00%
26	Sochaczewska Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	25.07.2014	5 000,00	0,00	5 000,00	100,00%
27	Osada Wiślana Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	16.07.2014	5 000,00	0,00	5 000,00	100,00%
28	Parkowa Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	16.07.2014	5 000,00	0,00	5 000,00	100,00%
29	MT Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	28.07.2014	5 000,00	0,00	5 000,00	100,00%
30	JW. Ergo Energy Sp. z o.o.	Ząbki	wynajem urządzeń	jednostka powiązana	nie konsolidowana	26.11.2014	2 500,00	0,00	2 500,00	50,00%



### Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

#### Nota 5. Należności długoterminowe

<b>NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>31-12-2014</b>	<b>31-12-2013</b>
a) należności z tytułu kaucji	0,00	0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasingi)	0,00	0,00
b) pozostałe należności	74 910 957,94	116 113 098,96
<b>Wartość należności, razem</b>	<b>74 910 957,94</b>	<b>116 113 098,96</b>

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

#### 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.

<b>ZAPASY</b>	<b>31-12-2014</b>	<b>31-12-2013</b>
a) materiały	1 250 199,99	1 307 592,20
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	4 140,43
c) produkty gotowe	0,00	0,00
d) towary	27 379 839,72	28 082 908,65
e) zaliczki na dostawy	49,59	49,59
<b>Wartość zapasów, razem</b>	<b>28 630 089,30</b>	<b>29 394 690,87</b>

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

<b>KONTRAKTY BUDOWLANE</b>	<b>31-12-2014</b>	<b>31-12-2013</b>
a) półprodukty i produkty w toku	155 252 962,74	160 094 360,76
b) produkty gotowe	69 777 417,66	167 553 295,15
c) zaliczki na dostawy	840 324,31	1 261 750,38
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 059 475,40	58 386,55
<b>Wartość kontraktów budowlanych, razem</b>	<b>226 930 180,11</b>	<b>328 967 792,84</b>

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

<b>KONTRAKTY BUDOWLANE</b>	<b>31-12-2014</b>	<b>31-12-2013</b>
a) rozliczenia międzyokresowe	21 675 068,20	21 334 795,18
<b>Wartość kontraktów budowlanych, razem</b>	<b>21 675 068,20</b>	<b>21 334 795,18</b>

<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>31-12-2014</b>	<b>31-12-2013</b>
- zaliczki na lokale	18 966 245,31	19 104 176,91
- rezerwa na roboty	2 308 822,89	2 229 688,27
- inne	400 000,00	930,00
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>21 675 068,20</b>	<b>21 334 795,18</b>

Spółka w związku z prowadzoną działalnością zaciąga kredyty, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółka ustanowiła zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych o wartości 223,0 mln prezentowanych w środkach trwałych o wartości 172,0 mln. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę przyznanego kredytu (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółki. Na dzień 31 grudnia 2014 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 125,1 mln

Spółka w związku z prowadzoną działalnością emituje obligacje, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółka ustanowiła zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych oraz w środkach trwałych o łącznej wartości 335 mln oraz na nieruchomościach obcych o wartości 10 mln. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę wyemitowanych obligacji (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółki. Na dzień 31 grudnia 2014 roku zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wynoszą 247,0 mln.





### Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 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.

<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31-12-2014</b>	<b>31-12-2013</b>
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	19 283 816,65	9 786 115,99
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	24 827 587,00	19 599 056,96
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	8 466 613,05	6 851 002,73
d) inne	17 858 328,76	33 177 400,99
<b>Wartość należności, razem</b>	<b>70 436 345,46</b>	<b>69 413 576,67</b>

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

#### Nota 8. Krótkoterminowe aktywa finansowe

<b>INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31-12-2014</b>	<b>31-12-2013</b>
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	24 893 418,34	36 769 140,94
c) inne papiery wartościowe	243 546,29	230 667,04
d) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>Wartość długoterminowych aktywów finansowych</b>	<b>25 136 964,63</b>	<b>36 999 807,98</b>

<b>INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31-12-2014</b>	<b>31-12-2013</b>
a) w jednostkach zależnych	23 942 962,34	36 205 812,71
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	23 942 962,34	36 205 812,71
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	1 194 002,29	793 995,27
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	243 546,29	230 667,04
- udzielone pożyczki	950 456,00	563 328,23
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
<b>Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem</b>	<b>25 136 964,63</b>	<b>36 999 807,98</b>

#### 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.

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>31-12-2014</b>	<b>31-12-2013</b>
a) środki pieniężne w kasie i banku	3 092 041,76	8 707 193,85
b) inne środki pieniężne	242 802,02	2 228 396,97
c) inne aktywa pieniężne	8 207,36	2 445,45
<b>Wartość środków pieniężnych, razem</b>	<b>3 343 051,14</b>	<b>10 938 036,27</b>

<b>ŚRODKI NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH</b>	<b>31-12-2014</b>	<b>31-12-2013</b>
<b>środki pieniężne na rachunkach powierniczych</b>	<b>0,00</b>	<b>157 450,00</b>
JW. Construction Holding SA	0,00	157 450,00

#### Nota 10. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

<b>ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>31-12-2014</b>	<b>31-12-2013</b>
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 423 561,05	10 948 213,67
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>8 423 561,05</b>	<b>10 948 213,67</b>



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

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

Rozliczenia międzyokresowe	31-12-2014	31-12-2013
- ubezpieczenia majątkowe	15 924,36	80 994,09
- odsetki	1 512 682,54	2 304 516,60
- koszty prowizji	4 796 910,21	6 271 562,31
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, podatek drogowy	0,00	0,00
- inne	2 098 043,94	2 291 140,67
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>8 423 561,05</b>	<b>10 948 213,67</b>

**Nota 11. Kapitał podstawowy**

**KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) na dzień 31 grudnia 2014 roku**

Seria/emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy
		akcji	akcji					(od daty)
A i B <sup>x</sup>	na okaziciela		-	54 073 280	10 814 656	majątek przekształconej Spółki TBM Batory Sp. z o.o. / gotówka	01.07.2010	
C	na okaziciela			34 786 163	6 957 232,60		30.09.2014	
<b>Liczba akcji razem</b>				<b>88 859 443</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem</b>					<b>17 771 888,60</b>	gotówka		
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 0,20 zł</b>								

<sup>x</sup> 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 zaprotokolowane przez Krzysztofa Kruszeńskiego notariusza w Warszawie aktem notarialnym za nr Rep. A 6811/2010. Umorzone akcje były własnością Spółki, która nabyła je na podstawie Uchwały nr 26 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 19 czerwca 2008 r. w ramach prowadzonego skupu akcji własnych w celu ich umorzenia. Umorzone akcje zostały nabyte przez Spółkę z czystego zysku znajdującego się w kapitale zapasowym, zgodnie z art. 360 §2 pkt.2 k.s.h. nie przeprowadzono postępowania konwokacyjnego. Średnia jednostkowa cena nabycia umorzonej akcji wyniosła 7,09 zł

Na dzień 31 grudnia 2014 roku struktura kapitału podstawowego kształtowała się następująco:

Podmiot	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	23.917.739	26,92 %	23.917.739	26,92 %
EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu	32.494.525	36,57 %	32.494.525	36,57 %
Inni*	32.447.179	36,52 %	32.447.179	36,52 %

\* w tym

Pioneer Pekao TFI S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji <sup>xx</sup>
------------------------	---------------------------------------

<sup>x</sup> w dniu 3 października 2014 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o przekroczeniu progu 5 % w kapitale zakładowym Spółki przez podmioty których rachunkami zarządza Pioneer Pekao Investment Management S.A., na ten dzień było to 4.709.089 akcji co stanowiło 5,30 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 4.709.089 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki co stanowiło 5,30 % ogólnej liczby głosów. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa akcjonariusz ma obowiązek powiadomić Spółkę o przekroczeniu progów 5 % a następnie 10 % ogólnej liczby akcji Spółki. Do dnia dzisiejszego Spółka nie otrzymała innego zawiadomienia od akcjonariusza, które zawierałoby informację o zmniejszeniu liczby posiadanych akcji poniżej 5 % lub zwiększeniu powyżej 10 % kapitału zakładowego Spółki.

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



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

POZOSTAŁE KAPITAŁY	31-12-2014	31-12-2013
a) kapitał zapasowy	611 369 505,76	497 748 882,16
b) pozostałe kapitały rezerwowe	5 731 587,19	5 731 587,19
<b>Wartość pozostałych kapitałów, razem</b>	<b>617 101 092,95</b>	<b>503 480 469,35</b>

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

KREDYTY I POŻYCZKI	31-12-2014	31-12-2013
a) kredyty	125 186 944,61	214 465 080,40
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>64 664 200,42</i>	<i>85 872 079,05</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>60 522 744,19</i>	<i>128 593 001,35</i>
b) pożyczki	11 588 891,01	4 025 700,48
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>8 185 127,31</i>	<i>1 056 716,65</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>3 403 763,70</i>	<i>2 968 983,83</i>
<b>Wartość kredytów i pożyczek, razem</b>	<b>136 775 835,62</b>	<b>218 490 780,88</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe</b>	<b>72 849 327,73</b>	<b>86 928 795,70</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe</b>	<b>63 926 507,89</b>	<b>131 561 985,18</b>

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2014	31-12-2013
Do 1 roku	60 522 744,19	128 593 001,35
Powyżej 1 roku do 2 lat	24 551 174,47	43 594 730,43
Powyżej 2 lat do 5 lat	35 287 461,60	27 902 400,00
Powyżej 5 lat	4 825 564,35	14 374 948,62
<b>Razem kredyty, w tym:</b>	<b>125 186 944,61</b>	<b>214 465 080,40</b>
- długoterminowe	64 664 200,42	85 872 079,05
- krótkoterminowe	60 522 744,19	128 593 001,35

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2014	31-12-2013
Do 1 roku	3 403 763,70	2 968 983,83
Powyżej 1 roku do 2 lat	8 185 127,31	1 056 716,65
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
<b>Razem pożyczki, w tym:</b>	<b>11 588 891,01</b>	<b>4 025 700,48</b>
- długoterminowe	8 185 127,31	1 056 716,65
- krótkoterminowe	3 403 763,70	2 968 983,83

**Nota 13. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROCZONY	31-12-2014		
	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Wartość netto
Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	6 391 462,11	-6 391 462,11
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	13 312 510,52	-13 312 510,52
Wartości niematerialne	0,00	0,00	0,00
Pozostałe aktywa finansowe	0,00	3 910 553,68	-3 910 553,68
Zapasy i kontrakty budowlane	0,00	1 298 459,46	-1 298 459,46
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	259 307,43	1 346 118,34	-1 086 810,91
Należności z tytułu podatku dochodowego	3 301 558,34	0,00	3 301 558,34



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

Rozliczenia międzyokresowe	34 313,20	911 412,94	-877 099,74
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,00	0,00	0,00
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 487 451,52	0,00	1 487 451,52
Pozostałe zobowiązania finansowe	3 534 813,61	0,00	3 534 813,61
Pozostałe	6 459 476,24	3 213,54	6 456 262,71
<b>Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie</b>	<b>15 076 920,35</b>	<b>27 173 730,58</b>	<b>-12 096 810,24</b>

**Nota 14. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia**

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31-12-2014	31-12-2013
<b>a) część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>10 489 961,72</b>	<b>11 607 046,02</b>
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	9 791 669,81	10 761 077,58
- odsetki naliczone	1 538 100,81	2 223 423,34
- depozyty czynszowe	477 649,38	477 649,38
- inne	7 775 919,62	8 060 004,86
- pozostałe rezerwy, w tym:	698 291,91	845 968,44
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	0,00	0,00
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	0,00	0,00
- rezerwy pozostałe	698 291,91	845 968,44
<b>a) część długoterminowa, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	0,00	0,00
- rozliczenie w czasie nadwyżki przychodów ze sprzedaży nad wartością bilansową/leasing zwrotny	0,00	0,00
<b>Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia, razem</b>	<b>10 489 961,72</b>	<b>11 607 046,02</b>

**Nota 15. Inne zobowiązania długoterminowe**

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31-12-2014	31-12-2013
a) zobowiązania z tytułu leasingów	67 112,46	117 280,26
b) zobowiązania z tytułu kaucji	683 026,00	2 799 176,93
c) zobowiązania z papierów wartościowych	231 060 000,00	291 900 000,00
d) inne zobowiązania długoterminowe	0,00	13 018 000,00
e) zobowiązania wekslowe-powiązane	7 162 806,24	32 350 666,76
f) zobowiązania wekslowe-obce	6 007 576,49	5 662 677,53
g) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	25 655 983,60	0,00
<b>Wartość innych zobowiązań, razem</b>	<b>270 636 504,79</b>	<b>345 847 801,48</b>

Pozycję innych zobowiązań finansowych stanowiły, m.in. zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek i weksli oraz zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji.

**Nota 16. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania**

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2014	31-12-2013
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	13 750 125,12	12 065 294,21
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	31 964 379,81	38 157 562,59
c) zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 087 551,93	3 762 349,15
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 363 283,05	1 366 032,24
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	0,00	24 806 380,27
g) zobowiązania z tytułu weksli-jednostki powiązane	11 612 929,70	3 372 708,17
h) inne	8 318 891,91	13 441 597,36
<b>Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem</b>	<b>69 097 161,52</b>	<b>96 971 923,99</b>



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

<b>INNE ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>31-12-2014</b>	<b>31-12-2013</b>
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 958 342,56	7 949 363,10
b) zobowiązania z tytułu weksli-obce		0,00
c) zobowiązania z tytułu leasingów	8 504 593,84	25 674 106,42
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
<b>Wartość innych zobowiązań, razem</b>	<b>24 462 936,40</b>	<b>33 623 469,52</b>

#### 4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

##### Nota 17. Przychody z działalności operacyjnej

<b>PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>	<b>od 01-01-2013 do 31-12-2013</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	129 792 939,36	243 137 030,06
Przychody ze sprzedaży usług	80 915 249,45	46 208 347,36
Przychody ze sprzedaży towarów	1 176 176,00	2 127 586,31
<b>Wartość przychodów, razem</b>	<b>211 884 364,81</b>	<b>291 472 963,73</b>

	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>	<b>od 01-01-2013 do 31-12-2013</b>
<b>Przychody ze sprzedaży, z czego:</b>	<b>211 884 364,81</b>	<b>291 472 963,73</b>
-ze sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków	129 792 939,36	243 137 030,06
-ze sprzedaży usług	80 915 249,45	46 208 347,36
-ze sprzedaży towarów	1 176 176,00	2 127 586,31

	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>	<b>od 01-01-2013 do 31-12-2013</b>
<b>Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty</b>	<b>210 708 188,81</b>	<b>289 345 377,42</b>
-działalność deweloperska	171 555 722,53	259 613 208,70
-działalność hotelarska	33 794 978,74	23 304 132,93
-zarządzanie nieruchomościami	5 357 487,54	6 428 035,79

	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>	<b>od 01-01-2013 do 31-12-2013</b>
<b>Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych</b>	<b>129 792 939,36</b>	<b>243 137 030,06</b>
-Warszawa i okolice	91 527 208,40	216 268 059,12
-Gdynia	-33 054,40	847 902,23
- Łódź	7 079 206,21	17 544 512,32
- Łódź, Szczecin działka	6 350 008,00	0,00
- Katowice	0,00	2 912 000,00
- Poznań	24 869 571,15	5 564 556,39
- Sopot	0,00	0,00

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



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

**Nota 18. Koszty z działalności operacyjnej**

<b>KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>	<b>od 01-01-2013 do 31-12-2013</b>
Koszty ze sprzedaży produktów	111 623 871,94	185 385 484,44
Koszty ze sprzedaży usług	60 809 809,04	45 864 928,14
Koszty ze sprzedaży towarów	1 201 657,78	4 093 773,79
<b>Koszt własny sprzedaży, razem</b>	<b>173 635 338,76</b>	<b>235 344 186,37</b>

<b>Koszty sprzedaży i koszty zarządu</b>	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>	<b>od 01-01-2013 do 31-12-2013</b>
Koszty sprzedaży	21 602 731,73	27 394 328,91
Koszty zarządu	10 684 457,63	13 263 306,84
<b>Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem</b>	<b>32 287 189,36</b>	<b>40 657 635,75</b>

<b>Koszty wg rodzaju</b>	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>	<b>od 01-01-2013 do 31-12-2013</b>
Amortyzacja	4 895 373,71	8 594 480,85
Zużycie materiałów i energii	12 207 091,25	10 191 360,55
Usługi obce	32 093 391,13	59 802 551,78
Podatki i opłaty	9 137 003,82	5 807 653,10
Wynagrodzenia	22 032 025,47	22 538 876,59
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 741 368,74	3 775 166,52
Pozostałe koszty rodzajowe	7 752 823,16	11 854 670,72
<b>Koszty wg rodzaju, razem</b>	<b>91 859 077,28</b>	<b>122 564 760,11</b>

**Nota 19. Pozostałe przychody operacyjne**

<b>PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>	<b>od 01-01-2013 do 31-12-2013</b>
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) inne przychody operacyjne	10 250 275,53	13 791 129,95
<b>Wartość przychodów operacyjnych, razem</b>	<b>10 250 275,53</b>	<b>13 791 129,95</b>

<b>PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>	<b>od 01-01-2013 do 31-12-2013</b>
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) opłaty manipulacyjne, kary	5 073 153,01	3 036 183,39
c) rezerwy	1 041 040,57	719 593,15
d) ujawnienie aktywów	0,00	4 948 044,20
e) inne (w tym odszkodowania)	4 136 081,95	5 087 309,21
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>10 250 275,53</b>	<b>13 791 129,95</b>

**Nota 20. Pozostałe koszty operacyjne**

<b>KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>	<b>od 01-01-2013 do 31-12-2013</b>
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 958 118,25	1 677 817,96
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
c) inne koszty operacyjne	4 544 336,89	9 383 702,12
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>6 502 455,14</b>	<b>11 061 520,08</b>



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

<b>KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>	<b>od 01-01-2013 do 31-12-2013</b>
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 958 118,25	1 677 817,96
b) rezerwy	8 442,53	1 699 144,91
c) rekompensaty, kary i odszkodowania	1 469 792,60	843 037,49
d) odstępne	16 141,47	24 598,73
e) koszty postępowania sądowego	390 065,07	398 732,21
f) inne (w tym darowizna)	2 659 895,22	6 418 188,78
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>6 502 455,14</b>	<b>11 061 520,08</b>

**Nota 21. Przychody finansowe**

<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>	<b>od 01-01-2013 do 31-12-2013</b>
a) dywidendy	9 697 228,40	11 334 830,26
b) odsetki	8 248 061,47	13 654 297,76
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
d) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	126 239,00
e) inne	3 881 523,12	1 021 858,04
<b>Wartość przychodów finansowych, razem</b>	<b>21 826 812,99</b>	<b>26 137 225,06</b>

<b>Przychody finansowe</b>	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>	<b>od 01-01-2013 do 31-12-2013</b>
a) dywidendy	9 697 228,40	11 334 830,26
b) odsetki od klientów	465 258,33	567 911,96
c) odsetki od pożyczek	1 252 746,51	1 213 115,23
d) odsetki od lokat, bankowe	19 790,25	40 446,32
e) odsetki od weksli	59 279,00	91 369,30
f) odsetki pozostałe	6 450 987,38	11 741 454,95
g) różnice kursowe	3 287 744,49	1 011 842,47
h) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
i) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	126 239,00
j) inne	593 778,63	10 015,57
<b>Razem</b>	<b>21 826 812,99</b>	<b>26 137 225,06</b>

**Nota 22. Koszty finansowe**

<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>	<b>od 01-01-2013 do 31-12-2013</b>
a) odsetki	34 967 371,64	45 965 213,04
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
c) strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
d) inne	125 877,48	92 622,47
<b>Wartość kosztów finansowych, razem</b>	<b>35 093 249,12</b>	<b>46 057 835,51</b>

<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>	<b>od 01-01-2013 do 31-12-2013</b>
a) odsetki, prowizje kredyty	10 480 068,53	15 500 348,15
b) odsetki-leasingi	1 748 912,89	2 124 195,24
c) odsetki- pożyczki	1 442 066,17	1 068 959,46
d) odsetki- weksle	2 025 422,19	4 748 915,50
e) odsetki- emisja obligacji	18 111 014,12	19 345 830,20
f) odsetki pozostałe	1 159 887,74	3 176 964,49
g) różnice kursowe	0,00	0,00
h) strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
i) inne	125 877,48	92 622,47
<b>Wartość kosztów finansowych, razem</b>	<b>35 093 249,12</b>	<b>46 057 835,51</b>



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

**Nota 23. Podatek dochodowy**

<b>PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>	<b>od 01-01-2013 do 31-12-2013</b>
a) podatek dochodowy	0,00	0,00
b) podatek dochodowy odroczony	-564 651,27	2 294 610,11
<b>Wartość podatku dochodowego, razem</b>	<b>-564 651,27</b>	<b>2 294 610,11</b>

<b>Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2014</b>
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	-3 998 498,73
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0,00
<b>Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>-3 998 498,73</b>
Podatek według ustawowej stawki podatkowej 19%	-759 714,76
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0,00
Różnice wynikające z nieutworzonych rezerw i aktywów w latach ubiegłych	9 891 502,77
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów- różnice trwałe	1 043 046,74
Dywidenda	-9 907 899,54
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej</b>	<b>-564 651,27</b>
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat	-564 651,27
<i>w tym</i>	
bieżący	0,00
odroczony	-564 651,27

**5. NOTY OBJAŚNIAJĄCE POZOSTAŁE**

**Nota 24. Zatrudnienie**

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

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

**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.

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





Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

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

**Nota 26. Pozycje pozabilansowe**

<b>ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE-umowy kredytowe</b>	<b>31-12-2014</b>
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - kredyty	395 454 936,00
Weksle in blanco*	218 227 028,00
Tytuły egzekucyjne	1 588 918 213,05
Zastaw rejestrowy na udziałach JWCH w Seahouse	25 500 000,00
Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia	244 127 435,00
Poręczenia na rzecz Banku Zachodniego WBK z tyt. kredytu inwestycyjnego Spółki Seahouse Sp. z o.o.	25 500 000,00
Poręczenie na rzecz Banku BZ WBK SA /Dana Invest/	28 056 975,52
Poręczenie na rzecz Banku BPS /Łódź Invest/	15 491 884,39
Poręczenie na rzecz Banku BWZ BK SA /BLISKA WOLA 2/	71 647 065,00
Poręczenie udzielone przez JWCH na rzecz Nowe Tysiąclecie-kredyt	31 500 000,00
Zastaw rejestrowy na udziałach JWCH w Nowe Tysiąclecie	31 500 000,00
Zastaw rejestrowy na udziałach JWCH w Bliska Wola 2	71 647 065,00
Zastawy finansowe na udziałach JWCH w Bliska Wola 2	71 647 065,00
Zastaw rejestrowy na udziałach JWCH w Dana Invest	21 042 731,64
Zastaw rejestrowy na udziałach JWCH w Łódź Invest	23 237 826,58

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

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku wystąpiły ubezpieczeniowe gwarancje usunięcia wad i usterek udzielone przez banki oraz instytucje ubezpieczeniowe, których beneficjentem jest Spółka. Ponadto zostały wystawione na rzecz Spółek Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. weksle in blanco jako zabezpieczenie uprawnień spółek wynikających z udzielonych przez kontrahentów gwarancji, które Spółki mają prawo wypełnić w każdym czasie na sumę odpowiadającą kosztom usunięcia wad i usterek. Łączna wartość gwarancji wyniosła na dzień 31 grudnia 2014 roku 11,5 mln i 1,3 tys Euro (JW. Construction Holding SA)

<b>ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE-pozostałe</b>	<b>31-12-2014</b>
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - obligacje	335 000 000,00
Weksle in blanco*	18 458 708,50
Tytuły egzekucyjne	1 134 750,00
Poręczenia na rzecz J.W.Construction Sp. z o.o.	7 000 000,00
Poręczenia na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa	151 300,00
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000,00

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

**Nota 27. Transakcje z jednostkami powiązanimi-salda**

Spółka w ramach prowadzonej działalności zawiera transakcje ze spółkami powiązanimi w szczególności w zakresie obsługi sprzedaży, usług administracyjnych, wynajmu nieruchomości, wykonywania robót, udzielania poręczeń, finansowania. Poniżej przedstawiono transakcje ze spółkami zależnymi oraz pozostałymi spółkami powiązanimi, których wartość w 2014 roku była istotna z punktu widzenia prezentowanych danych. Przyjęto próg istotności przy transakcjach handlowych powyżej 100 tys. przy pozostałych 10% kapitałów własnych. Wszystkie transakcje zawarte w 2014 r. przez Spółkę lub jednostkę zależną z podmiotami powiązanimi, oparte były na warunkach rynkowych.



**Sprawozdanie finansowe**  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

## 6. DODATKOWE INFORMACJE

### Nota 28. Zdarzenia, które wystąpiły w roku obrotowym

#### Pozwolenia na budowę :

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



## Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

### Pozwolenia na użytkowanie

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

### Umowy kredytowe

#### a) Zawarte :

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

#### b) Splacone :

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

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

w wysokości 41.000.000 zł – I podetap Zielona Dolina I

w wysokości 46.000.000 zł- II podetap Zielona Dolina I

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

#### c) Zmienione :

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

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

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

W dniu 24 kwietnia 2014 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez PKO BP S.A. w wysokości 10.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 27 kwietnia 2015 r.

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

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

### Podwyższenie kapitału zakładowego

W okresie sprawozdawczym Spółka przeprowadziła publiczną emisję akcji serii C.

Podstawą emisji była uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 9 kwietnia 2014r.

Przebieg emisji wyglądał w sposób następujący :

#### Zatwierdzenie prospektu emisyjnego

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

#### Ustalenie daty pierwszego notowania praw poboru akcji serii C

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

#### Przebieg oferty :

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

04 czerwca 2014 r. - Dzień Prawa Poboru

17 lipca 2014 r. - Publikacja Prospektu

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



## Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

W dniu 21 sierpnia 2014 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału akcji serii C na które zostały złożone zapisy. Przydział objął 34.786.163 akcji serii C o łącznej wartości nominalnej 6.957.232,60 zł. Emisja akcji serii C Spółki doszła do skutku, w ramach emisji zostało subskrybowanych i opłaconych 34.786.163 akcji po cenie emisyjnej wynoszącej 3,15 zł za akcję. Łączna wartość wszystkich opłaconych akcji wyniosła 109.576 tys. zł.

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

### Wykup obligacji

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

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

### Sprzedż nieruchomości na rzecz podmiotów zależnych

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

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

### Zawarcie znaczącej umowy dotyczącej podwyższenia kapitału zakładowego spółki zależnej

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

### Zawarcie umów zastawów

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

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

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

b) Opisaną umową zostały ustanowione następujące zastawy finansowe :

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



### Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

- Do najwyższej sumy zabezpieczenia 4.500.000 zł tytułem zabezpieczenia kredytu VAT w wysokości 3.000.000 zł;
  - Do najwyższej sumy zabezpieczenia 6.000.000 zł tytułem zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego w wysokości 4.000.000 zł;
- w/w zastawy finansowe zostały zawarte do dnia 30 września 2020 roku lub do dnia spłaty zobowiązań z tytułu zawartej umowy kredytowej w zależności, który z powyższych terminów wystąpi pierwszy.

#### **Poręczenie**

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

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

- 1) kredytu deweloperskiego w maksymalnej wysokości 40.764.710 zł – wysokość udzielonego poręczenia 61.147.065 zł;
- 2) kredytu VAT w maksymalnej wysokości 3.000.000 zł – wysokość udzielonego poręczenia 4.500.000 zł,
- 3) kredytu inwestycyjnego w maksymalnej wysokości 4.000.000 zł – wysokość udzielonego poręczenia 6.000.000 zł.

Łączna wysokość poręczonych przez Spółkę kredytów wynosi 47.764.710 zł a wysokość udzielonych poręczeń wynosi 71.647.065 zł. Poręczenie zostało udzielone do dnia 30 grudnia 2020 roku włącznie.

#### **Podwyższenie kapitału zakładowego w spółkach zależnych**

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

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

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

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

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

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

#### **Nota 29. Zdarzenia, które wystąpiły po dacie bilansowej**

##### Pozwolenie na budowę

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



### Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

#### Umowy kredytowe

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

#### Splata kredytu

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

#### Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki :

W dniu 9 stycznia 2015 r. zmarł Pan Józef Oleksy.

#### 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 2014 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2623 zł/EURO.

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 grudnia 2013 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1472 zł/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2014r do 31 grudnia 2014r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1893 zł/EURO

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2013r. do 31 grudnia 2013 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2110 zł/EURO.

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

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



## Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

### Nota 31. Istotne sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2014 r. Spółka była stroną postępowań wytoczonych z jej powództwa na łączną kwotę 118 mln zł. Postępowaniem wytoczonym przez Spółkę o największej wartości, która przekraczała 10 % kapitałów własnych Spółki, jest postępowanie wszczęte w dniu 26 kwietnia 2012 r. poprzez złożenie pozwu przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawie („Pozwany”) o zobowiązanie Pozwanego do złożenia oświadczenia woli w zakresie nabycia od Spółki prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr 2/6 o pow. 3.2605 ha, dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA4M/00413015/1 („Nieruchomość”) za cenę netto wynoszącą 91.130.975 zł wraz z odsetkami od dnia 8 stycznia 2010r. Spółka złożyła pozew na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 2) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (D2.U.2003.80.717) w związku z uchwaleniem przez Pozwanego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Olbrachta (zatwierdzony uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LVI/1669/2009, który wszedł w życie z dniem 3 sierpnia 2009 r.) („Plan”). Nieruchomość w Planie została przeznaczona pod Trasę N-S. W okresie kiedy Spółka nabyła Nieruchomość nie obowiązywał dla niej żaden plan zagospodarowania. Z chwilą i w wyniku uchwalenia Planu nastąpiło istotne ograniczenie możliwości korzystania przez Spółkę z Nieruchomości, w związku z czym Spółka ma prawo żądania wykupu Nieruchomości przez Pozwanego. Spółka wystąpiła do Pozwanego z wnioskiem o podjęcie działań zmierzających do dobrowolnego wykupienia Nieruchomości przez Pozwanego jednakże spotkała się z odmową.

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

### 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.

	Kategoria zgodnie z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
<b>Aktywa finansowe</b>					
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	DDS	213 454 943,81	134 841 879,40	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	DDS	209 550,00	214 194,62	0,00	0,00
Krótkoterminowe pożyczki	PiN	24 893 418,34	36 769 140,94	24 893 418,34	36 769 140,94
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		61 969 732,41	62 562 573,94	61 969 732,41	62 562 573,94
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	WwWGp WF	3 343 051,14	10 938 036,27	3 343 051,14	10 938 036,27
<b>Zobowiązania finansowe</b>					
Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFwgZK	125 186 944,61	214 465 080,40	125 186 944,61	214 465 080,40
Pożyczki od spółek powiązanych	PZFwgZK	25 655 983,60	24 806 380,27	25 655 983,60	24 806 380,27
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	PZFwgZK	0,00	117 280,26	0,00	117 280,26
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	PZFwgZK	67 112,46	25 674 106,42	67 112,46	25 674 106,42





Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

	Kategoria zgodnie z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	PZFWgZK	54 033 396,84	63 664 454,16	54 033 396,84	63 664 454,16
Obligacje	PZFWgZK	247 018 342,56	299 849 363,10	247 018 342,56	299 849 363,10
Zobowiązania z tytułu kaucji długoterminowe	PZFWgZK	683 026,00	2 799 176,93	683 026,00	2 799 176,93
Zobowiązania z tytułu weksli- pozostałe	PZFWgZK	6 007 576,49	5 662 677,53	6 007 576,49	5 662 677,53
Zobowiązania wekslowe- powiązane	PZFWgZK	18 775 735,94	35 723 374,93	18 775 735,94	35 723 374,93

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.

31-12-2014 - Oprocentowanie zmiennie	do 1 roku	1 do 2 lat	2 - 5 lat, powyżej 5 lat	Ogółem
Aktywa gotówkowe	3 343 051,14	0,00	0,00	3 343 051,14
Pożyczki do spółek powiązanych	24 893 418,34	0,00	0,00	24 893 418,34
Pożyczki od spółek powiązanych	0,00	25 655 983,60	0,00	25 655 983,60
Kredyty bankowe	60 522 744,19	24 551 174,47	40 113 025,95	125 186 944,61
Zobowiązania z tytułu obligacji	15 958 342,56	231 060 000,00	0,00	247 018 342,56

### Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

### Nota 33. Propozycja podziału zysku

Zarząd Spółki złoży propozycję przeznaczenia zysku wypracowanego za 2014 rok na podwyższenie kapitału zapasowego.

### Nota 34. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej

#### Zarząd :

Na dzień 31.12.2014 roku w skład Zarządu Spółki wchodził :

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

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

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

Pana Wojciecha Rajcherta – Członka Zarządu  
Panią Magdalenę Starzyńską – Członka Zarządu

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

Pani Irminy Łopuszyńskiej – Członka Zarządu  
Pani Małgorzaty Ostrowskiej – Członka Zarządu

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



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

Rada Nadzorcza

Na dzień 31.12.2014 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodził :

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Józef Oleksy –Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Andrzej Podsiadło – Członek Rady Nadzorczej  
Jarosław Król – Członek Rady Nadzorczej  
Marek Samarcew – Członek Rady Nadzorczej  
Barbara Czyż – Członek Rady Nadzorczej

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

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

Pana Jacka Murawskiego  
Pana Andrzeja Podsiadło;  
Pana Jarosława Króla.

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

Pana Józefa Wojciechowskiego  
Pana Józefa Oleksego  
Pana Marka Samarcewa

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

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

**Nota 35. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym**

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

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

**Ryzyko stopy procentowej**

Spółka posiada zobowiązania z tytułu kredytów, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy.

Z uwagi na to, że Spółka posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co równoważyło ryzyko, oraz na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Spółka nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31.12.2014, 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 odroczonego



**Sprawozdanie finansowe**  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

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)

	<b>Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe</b>	<b>Wpływ na wynik finansowy brutto w tys. zł</b>
PLN	1%	-3 556
PLN	-1%	3 556

#### **Ryzyko walutowe**

Spółka jest narażona na ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na pożyczki udzielone w walucie jednostkom powiązanych. 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).

<b>Zmiana kursu EUR/PLN</b>	<b>Wartość godziwa 31.12.2014 (tys. zł)</b>	<b>Wartość aktywa w stosunku do pierwotnej</b>	<b>Wartość aktywa finansowego</b>	<b>Zmiana (tys. zł)</b>
obniżenie o 20%	31 318	80%	25 054	6 264
obniżenie o 10%	31 318	90%	28 186	3 132
brak zmiany	31 318	100%	31 318	0
powiększenie o 10%	31 318	110%	34 450	-3 132
powiększenie o 20%	31 318	120%	37 582	-6 264

<b>Zmiana kursu USD/PLN</b>	<b>Wartość godziwa 31.12.2014 (tys. zł)</b>	<b>Wartość aktywa w stosunku do pierwotnej</b>	<b>Wartość aktywa finansowego</b>	<b>Zmiana (tys. zł)</b>
obniżenie o 20%	15 779	80%	12 623	3 156
obniżenie o 10%	15 779	90%	14 201	1 578
brak zmiany	15 779	100%	15 779	0
powiększenie o 10%	15 779	110%	17 356	-1 578
powiększenie o 20%	15 779	120%	18 934	-3 156

#### **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.



## Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

### 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 2014	31 grudnia 2013
Oprocentowane kredyty i pożyczki	175 736 346,55	276 040 601,61
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	384 743 011,75	478 321 918,89
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-3 343 051,14	-10 938 036,27
Zadłużenie netto	557 136 307,15	800 974 304,96
Kapitał własny	638 932 343,10	533 664 752,40
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto	0,00	0,00
Kapitał razem	638 932 343,10	533 664 752,40
Kapitał i zadłużenie netto	1 196 068 650,25	1 334 639 057,36
Wskaźnik kapitału własnego	53,42%	39,99%
Wskaźnik kredyty	46,58%	60,01%

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

W dniu 24 lipca 2014 r. Spółka zawarła z BDO Sp. z o.o., podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych, umowę o dokonanie przeglądu śródrocznego i badania sprawozdania finansowego za rok 2014.

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2014r. ustalone zostało na kwotę 175 tys. PLN, z tego 125 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowego, natomiast 50 tys. PLN za przegląd śródroczny i badanie roczne skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2014r. wyniosło 50 tys. PLN, z tego 25 tys. PLN za badanie roczne skonsolidowanego, natomiast 25 tys. PLN za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2014 r. wyniosło 125 tys. PLN, z tego 85 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 40 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto.

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


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

Sprawozdanie finansowe za rok 2013 zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia w dniu 15 maja 2014r.

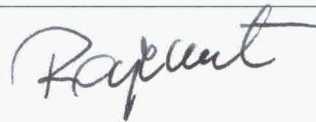




**Sprawozdanie finansowe**  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 do dnia 31 grudnia 2014 roku

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

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

Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 25 lutego 2015 roku