



Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

za okres 3 miesięcy
zakończony dnia 30 września 2012 roku

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej



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



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 r.

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

F. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA

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

A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

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

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

Czas trwania Jednostki Dominującej na dzień 30 września 2012r. jest nieograniczony. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

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

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy i objętych konsolidacją na dzień 30 września 2012 roku prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne:				
Lokum Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Deweloper Sp. z o.o.	Polska	99,00%	99,00%	konsolidacja pełna
J.W. Construction S.A.(pośrednio za pośrednictwem J.W. Construction Sp. z o.o.)	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
J.W. Construction Sp. z o.o.	Polska	99,99%	99,99%	konsolidacja pełna
JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
JW Projekt Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
JW Group Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
JW Group Sp. z o.o. 1 SKA	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
JW Group Sp. z o.o. 2 SKA	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
JW. Marka Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Architects Polska Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Ośrodek Wypoczynkowy "Ogoniok" Sp. z o.o. (obecnie Yakor House Sp. z o.o.)	Rosja	70,00%	70,00%	konsolidacja pełna

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy jest:

- Lokum Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- JW Group Sp. z o.o. 1 SKA – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- JW Group Sp. z o.o. 2 SKA – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- JW Group Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- Architects Polska Sp. z o.o. – usługi projektowe,

- JW. Marka Sp. z o.o. – działalność marketingowa,
- Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o. – sprzedaż i administrowanie osiedli budownictwa społecznego,
- Ośrodek Wypoczynkowy "Ogoniok" Sp. z o.o. (obecnie Yakor House Sp. z o.o.) - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- Deweloper Sp. z o.o. – realizacja produkcji budowlano-montażowej,
- Porta Transport Sp. z o.o. – usługi transportowe,
- J.W. Construction S.A. - realizacja produkcji budowlanej,
- JW Projekt Sp. z o.o. - usługi projektowe,
- J.W. Construction Sp. z o.o. - produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa
- JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o. - budowa dróg

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

Sporządzanie sprawozdania skonsolidowanego

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za lata 2011-2012 zostały sporządzone na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. i zestawione w taki sposób, aby Grupa stanowiła jedną jednostkę. Skonsolidowane sprawozdania finansowe obejmują sprawozdania finansowe jednostki dominującej J.W. Construction Holding S.A. i sprawozdania finansowe kontrolowanych przez jednostkę dominującą spółek zależnych.

Jednostka dominująca dokonała w latach 2011-2012 wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją następujących jednostek podporządkowanych :

W 2011 roku:

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

W 2012 roku:

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

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

Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

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

Ważne oszacowania i założenia.

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

- Oszacowanie odpisów aktualizujących dotyczących należności. Kwoty odpisów aktualizujących wartość należności ustalane są przy uwzględnieniu oczekiwanego ryzyka związanego z należnościami oraz dokonanych zabezpieczeń wpływających na skuteczność windykacji. Mimo, że przyjęte założenia opierają się na najlepszej wiedzy, rzeczywiste wyniki mogą różnić się od oczekiwanych.
- Oszacowania związane z ustaleniem aktywów z tytułu podatku odroczonego zgodnie z MSR 12. Z uwagi na dużą zmienność koniunktury, może wystąpić sytuacja, w której rzeczywiste wyniki finansowe i dochody podatkowe mogą różnić się od planowanych.

- Oszacowanie potencjalnych kosztów związanych z toczącymi się przeciwko spółce dominującej postępowaniami skarbowymi i sądowymi. Sporządzając sprawozdanie finansowe, każdorazowo bada się szanse i ryzyka związane z prowadzonymi postępowaniami i stosownie do wyników i rezultatów takich analiz tworzy rezerwy na potencjalne straty. Nie można jednak wykluczyć ryzyka, że sąd lub organ skarbowy wyda wyrok lub decyzję odmienną od przewidywań jednostki i utworzone rezerwy mogą okazać się niewystarczające.
- Jednostka uzyskuje przychody ze świadczonych usług wykonywanych przez Emitenta w oparciu o umowy zadań przez ustalony okres czasu. Usługi wykonywane przez Emitenta są usługami długoterminowymi, okres ich realizacji przekracza 6 miesięcy.

Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za III kwartał 2012 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2011 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 2012 roku:

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

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

Główne konsekwencje zastosowania nowych regulacji:

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

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

Grupa zastosuje zmieniony MSSF 1 od daty wejścia w życie ustalonej przez Komisję Europejską.

Zmieniony MSSF 1 nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

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

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

Grupa zastosuje zmieniony MSR 12 od daty wejścia w życie ustalonej przez Komisję Europejską.

Zmieniony MSR 12 nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

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

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

Zmieniony MSSF 7 nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę

Grupa nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za III kwartał 2012 roku

Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)

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

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

- **MSSF 9 Instrumenty finansowe**

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

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2015 roku.

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

- **MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe**

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

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2013 roku.

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

- **MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia**

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

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2013 roku.

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

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

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

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2013 roku.

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

- **MSSF 13 Wycena w wartości godziwej**

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

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2013 roku.

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

- **MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe**

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

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2013 roku.

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

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

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

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2013 roku.

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

- **Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze**

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

Grupa zastosuje zmieniony MSR od 1 stycznia 2013 roku.

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

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

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

Grupa zastosuje zmieniony MSR od 1 stycznia 2013 roku.

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

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

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

Grupa zastosuje zmieniony MSSF od 1 stycznia 2013 roku.

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

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

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

Grupa zastosuje zmieniony MSR od 1 stycznia 2013 roku.

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

- Interpretacja KIMSIF 20 *Koszty prowadzenia wydobywania w kopalniach odkrywkowych*

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

Grupa zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2013 roku.

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

- Zmiany w MSSF 1

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

Grupa zastosuje zmieniony MSSF 1 od 1 stycznia 2013 roku.

Zmieniony MSSF 1 nie będzie miał wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

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

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

Grupa stosuje zmienione standardy w zakresie dokonanych zmian od 1 stycznia 2011 roku, chyba że przewidziano inny okres ich wejścia w życie.

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

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

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

Grupa zastosuje zmiany od 1 stycznia 2013 roku.

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

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

- MSSF 9 *Instrumenty finansowe* opublikowany w dniu 12 listopada 2009 roku (z późniejszymi zmianami),
- Zmiany w MSSF 1 *Znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat* opublikowane w dniu 20 grudnia 2010 roku,
- Zmiana do MSR 12 *Podatek odroczonej: Odzyskiwalność aktywów stanowiących podstawę jego ustalenia* opublikowane w dniu 20 grudnia 2010 roku,
- MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe*, opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku,
- MSSF 11 *Wspólne przedsięwzięcia*, opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku,
- MSSF 12 *Ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki*, opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku,
- MSSF 13 *Wycena w wartości godziwej*, opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku,
- MSR 27 *Jednostkowe sprawozdania finansowe*, opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku,
- MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach*, opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku,
- Zmiany w MSSF 7 *Ujawnienia – kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych*, opublikowane w dniu 16 grudnia 2011 roku,
- Zmiany w MSR 32 *Kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych*, opublikowane w dniu 16 grudnia 2011 roku,
- Interpretacja KIMSF 20 *Koszty prowadzenia wydobycia w kopalniach odkrywkowych*, opublikowana w dniu 19 października 2011 roku;
- Zmiany w MSSF 1 opublikowane w dniu 13 marca 2012 roku;
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2009-2011*) opublikowane w dniu 17 maja 2012 roku;
- Wskazówki odnośnie przepisów przejściowych (Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12) opublikowane w dniu 28 czerwca 2012 roku.

Poniższe nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej obowiązują od 1 stycznia 2012 roku, ale nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania przez UE, dlatego nie zostały zastosowane przez Grupę w niniejszym sprawozdaniu finansowym:

- Zmiany w MSSF 1 *Znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat* opublikowane w dniu 20 grudnia 2010 roku,
- Zmiana do MSR 12 *Podatek odroczonej: Odzyskiwalność aktywów stanowiących podstawę jego ustalenia* opublikowane w dniu 20 grudnia 2010 roku.

B. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	30-09-2012	31-12-2011
AKTYWA TRWAŁE		889 342 896,11	687 358 395,85
Wartości niematerialne	1	16 133 603,92	17 062 653,63
Rzeczowe aktywa trwałe	2	449 747 834,68	428 753 773,80
Nieruchomości inwestycyjne	3	353 877 500,60	166 894 332,33
Inne aktywa finansowe	4	39 651 537,98	41 365 995,97
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		12 438 086,56	17 508 194,59
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	17 494 332,37	15 773 445,52
AKTYWA OBROTOWE		680 735 827,95	693 447 304,23
Zapasy	6	37 181 883,93	38 374 466,75
Kontrakty budowlane	7	530 266 559,10	522 970 383,44
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	59 452 386,74	64 823 508,08
Inne aktywa finansowe	9	874 245,85	548 507,06
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	32 416 999,94	42 995 638,89
Rozliczenia międzyokresowe		20 543 752,39	23 734 800,01
Aktywa razem		1 570 078 724,07	1 380 805 700,09
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		496 149 794,40	493 447 404,34
Kapitał podstawowy		10 814 656,00	10 814 656,00
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 490 208,19	7 490 208,19
Pozostałe kapitały	13	507 721 575,38	483 321 807,77
Niepodzielony wynik finansowy		-32 378 039,69	-39 435 078,65
Zysk/ strata netto		2 501 394,52	31 255 811,03
ZOBOWIĄZANIA		1 073 928 929,67	887 358 295,75
Zobowiązania długoterminowe		505 923 282,93	457 348 053,96
Kredyty i pożyczki	12	294 232 609,39	205 546 898,02
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5 280 450,16	11 005 674,67
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		633 000,00	633 000,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	15	56 206 783,61	56 648 040,32
Inne zobowiązania	14	149 570 439,77	183 514 440,95
Zobowiązania krótkoterminowe		568 005 646,74	430 010 241,79
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	15	107 280 151,26	113 822 288,39
Kontrakty budowlane	7	106 493 052,83	69 575 044,14
Kredyty i pożyczki	12	111 094 627,71	85 064 985,88
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	15	15 300 264,03	18 634 022,30
Inne zobowiązania	16	227 837 550,91	142 913 901,08
Pasywa razem		1 570 078 724,07	1 380 805 700,09

2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2012 do 30-09-2012	za okres 01-01-2011 do 30-09-2011
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	211 398 078,88	290 242 525,33
Przychody netto ze sprzedaży produktów		209 427 084,41	286 988 069,46
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		1 970 994,47	3 254 455,87
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	18	160 073 158,71	205 793 254,39
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		159 007 106,07	202 209 189,84
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1 066 052,64	3 584 064,55
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		51 324 920,17	84 449 270,94
Koszty sprzedaży		14 055 673,79	19 382 722,49
Koszty ogólnego zarządu		22 082 712,43	25 187 524,50
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		16 400 578,50	19 926 969,03
Zysk (strata) ze sprzedaży		31 587 112,45	59 805 992,98
Pozostałe przychody operacyjne	19	19 013 107,37	9 470 657,11
Pozostałe koszty operacyjne	20	9 073 912,42	11 835 080,09
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		41 526 307,40	57 441 570,00
Przychody finansowe	21	5 196 480,29	7 828 913,63
Koszty finansowe	22	43 407 092,66	28 242 517,11
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		3 315 695,04	37 027 966,52
Wynik na aktywach przeznaczonych do sprzedaży			
Zysk (strata) brutto		3 315 695,04	37 027 966,52
Podatek dochodowy		814 300,52	7 019 950,92
Zysk (strata) netto		2 501 394,52	30 008 015,60

Inne całkowite dochody:	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	0,00	0,00
Zysk/strata z przejęcia spółek	0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Inne całkowite dochody	0,00	0,00
Całkowity dochód	2 501 394,52	30 008 015,60

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	za okres 01-01-2012 do 30-09-2012	za okres 01-01-2011 do 30-09-2011
Zyski		
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych	2 501 394,52	30 008 015,60
Liczba akcji		
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*	54 073 280,00	54 073 280,00
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję	54 073 280,00	54 073 280,00
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)	0,05	0,55
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)	0,05	0,55

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

W analizowanym okresie nie wystąpiły czynniki, które miałyby wpływ na rozwodnienie liczby akcji.

3. Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2011	10 814 656,00	0,00	7 490 208,19	475 898 366,19	7 947 307,60	-523 866,03	-39 435 078,64	31 255 811,03	493 447 404,34
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2012	10 814 656,00	0,00	7 490 208,19	475 898 366,19	7 947 307,60	-523 866,03	-39 435 078,64	31 255 811,03	493 447 404,34
Dopłata do kapitału	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wypłata dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	182 615,54	0,00	0,00	182 615,54
Zysk/ strata z przejęcia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	18 380,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18 380,00
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	10 814 656,00	0,00	7 490 208,19	475 916 746,19	7 947 307,60	-341 250,49	-39 435 078,64	31 255 811,03	493 648 399,88
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 501 394,52	2 501 394,52
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	10 814 656,00	0,00	7 490 208,19	475 916 746,19	7 947 307,60	-341 250,49	-39 435 078,64	33 757 205,55	496 149 794,40
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	24 198 772,07	0,00	0,00	7 057 038,96	-31 255 811,03	0,00
Stan na 30 września 2012	10 814 656,00	0,00	7 490 208,19	500 115 518,27	7 947 307,60	-341 250,49	-32 378 039,68	2 501 394,52	496 149 794,40



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 r.

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

4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	01-01-2012 do 30-09-2012	01-01-2011 do 30-09-2011
Zysk (strata) netto	2 501 394,52	30 008 014,60
Korekta o pozycję	23 183 444,99	29 717 047,20
Amortyzacja	8 025 263,31	9 365 524,99
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	2 473 791,52	0,00
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	639 982,56	-568 223,26
Odsetki i dywidendy	24 003 290,61	30 718 705,31
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	4 379 586,02	-15 363 512,45
Inne korekty	-16 338 469,03	5 564 552,61
- odpis nieruchomości inwestycyjne	-16 400 578,50	6 464 335,58
- pozostałe korekty	62 109,47	-899 782,97
Zmiana stanu kapitału obrotowego	-15 818 350,40	-17 701 266,32
Zmiana stanu zapasów	1 192 582,82	-3 866 924,86
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	41 021 151,28	-18 319 492,02
Zmiana stanu należności	-50 962 649,88	-8 915 678,14
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-7 069 434,62	13 400 828,69
	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 866 489,11	42 023 795,48
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	2 709 839,94	4 056 747,75
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-204 178 835,68	-54 154 787,60
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	0,00
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	0,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	0,00
Pożyczki udzielone	-265 701,00	0,00
Splata pożyczek	0,00	0,00
Inne nabycia aktywów finansowych	-200 000,00	-13 000,00
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Dywidendy otrzymane	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	22 140,00	0,00
Zbycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych:	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-201 912 556,74	-50 111 039,85
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	0,00	0,00
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	0,00	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	529 234 276,45	303 810 420,29
Splaty kredytów i pożyczek	-414 359 256,41	-292 400 191,10
Emisja dłużnych papierów wartościowych	95 000 000,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-4 140 360,12	-4 381 311,71
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-30 267 231,24	-24 104 651,33
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	6 000 000,00	9 359 799,99
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	0,00	-9 053 182,38
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	181 467 428,68	-16 769 116,24
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-10 578 638,95	-24 856 360,61
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	42 995 638,89	68 073 570,55
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	32 416 999,94	43 217 210,91

C. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30-09-2012	31-12-2011
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy z konsolidacji	12 389 648,22	12 389 648,22
c) inne wartości niematerialne	3 743 955,70	4 673 005,41
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	16 133 603,92	17 062 653,63

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30-09-2012	31-12-2011
a) środki trwałe, w tym:	265 478 308,40	274 546 001,47
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	40 376 946,90	42 798 869,71
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	215 443 393,20	218 122 569,60
- urządzenia techniczne i maszyny	6 446 109,09	8 523 020,03
- środki transportu	2 662 279,78	3 522 543,87
- inne środki trwałe	549 579,42	1 578 998,26
b) środki trwałe w budowie	184 269 526,27	154 207 772,34
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	449 747 834,68	428 753 773,80

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	30-09-2012	31-12-2011
a) nieruchomości inwestycyjne	353 877 500,60	166 894 332,33
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	353 877 500,60	166 894 332,33

Nota 4. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30-09-2012	31-12-2011
a) udziały lub akcje	4 600 629,60	4 600 379,60
b) udzielone pożyczki	34 246 778,57	36 170 819,87
c) inne inwestycje długoterminowe	804 129,81	594 796,50
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	39 651 537,98	41 365 995,97

	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Korekty aktualizacyjne wartość (razem)	Odpisy do wysokości wartości księgowej aportu	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1	TBS Marki Sp. z o.o.	Warszawa	budownictwo społeczne	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	13 360 000,00	0,00	0,00	13 360 000,00	100,00%
2	Business Financial Construction Sp. z o.o.	Warszawa	działalność usługowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.06.2003	4 346 500,00	0,00	0,00	4 346 500,00	99,99%
3	Lokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	13.09.2005	3 778 500,00	0,00	0,00	3 778 500,00	100,00%
4	Deweloper Sp. z o.o.	Siemianowice Śląskie	działalność budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	08.09.2004	49 500,00	0,00	0,00	49 500,00	99,00%
5	JW Projekt Sp. z o.o.	Ząbki	działalność architektoniczna i projektowa	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	1 155 600,00	0,00	0,00	1 155 600,00	100,00%
6	Królewski Port Żerań Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	08.09.2000	500 000,00	500 000,00	0,00	0,00	4,92%
7	Polonia SSA	Warszawa	działalność sportowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	30.03.2006	15 440,00	15 440,00	0,00	0,00	100,00%
8	J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.	Warna (Bułgaria)	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	08.10.2007	9 854,98	0,00	0,00	9 854,98	100,00%
9	Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	Szczecin	działalność transportowa	jednostka zależna	metoda pełna	12.11.2007	19 118 737,41	0,00	0,00	19 118 737,41	100,00%
10	Yakor House Sp. z o.o.	Soczi (Rosja)	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	07.12.2007	9 810 000,00	0,00	0,00	9 810 000,00	70,00%
11	J.W. Construction Sp. z o.o.	Ząbki	produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa	jednostka zależna	metoda pełna	19.02.2008	57 451 956,00	0,00	30 430 356,00	27 021 600,00	99,99%
12	JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	Ząbki	budowa dróg	jednostka zależna	metoda pełna	07.02.2008	2 060 000,00	0,00	0,00	2 060 000,00	100,00%
13	Architects Polska Sp. z o.o.	Ząbki	działalność projektowa	jednostka zależna	metoda pełna	03.06.2011	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
14	JW. Marka Sp. z o.o.	Ząbki	dzierżawa własności intelektualnej	jednostka zależna	metoda pełna	23.08.2011	155 841 000,00	0,00	155 779 575,58	61 424,42	100,00%
15	J.W. Group Sp z o.o.	Ząbki	zarządzanie innymi podmiotami	jednostka zależna	metoda pełna	23.02.2012	50 000,00	0,00	0,00	50 000,00	100,00%
16	J.W. Group Sp z o.o. 2 SKA	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.03.2012	50 000,00	0,00	0,00	50 000,00	100,00%
17	J.W. Group Sp z o.o. 1 SKA	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.03.2012	50 000,00	0,00	0,00	50 000,00	100,00%



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 r.

Powiązania pośrednie										
18	SASPOL INFRASTRUKTURE Sp. z o.o. (dawniej Trinity Self Companies Sp. z o.o.)	Warszawa	udział w przetargach publicznych jako lider konsorcjum	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	06.10.2009	4 644,62	0,00	0,00	4 644,62 25,00%
19	TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	Ząbki	budownictwo społeczne	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	30.09.2006	1 000,00	0,00	0,00	1 000,00 2,00%
20	Business Financial Construction Sp. z o.o.	Warszawa	działalność usługowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.06.2003	500,00	0,00	0,00	500,00 0,01%
21	Deweloper Sp. z o.o.	Siemianowice Śląskie	działalność budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2006	500,00	0,00	0,00	500,00 1,00%
22	Karczma Regionalna Sp. z o.o.	Krynica Górská	usługi hotelarskie	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.12.2004	208 550,00	0,00	0,00	208 550,00 8,06%
23	J.W. Construction S.A.	Ząbki	działalność budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	26.09.2007	41 957 006,00	0,00	0,00	41 957 006,00 100,00%
24	J.W. Construction Sp. z o.o.	Ząbki	prefabrykacja elementów dla budownictwa	jednostka zależna	metoda pełna	19.02.2008	50,00	0,00	0,00	50,00 0,01%
25	Fabryka Maszyn i Urządzeń FAMAK S.A.	Kluczbork	działalność produkcyjna	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	12.11.2007	29 630,00	0,00	0,00	29 630,00 0,04%

Nota 5. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	30-09-2012	31-12-2011
a) należności z tytułu kaucji	1 154 696,25	0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasingi)	16 140 637,90	15 773 445,52
b) pozostałe należności	198 998,22	0,00
Wartość należności, razem	17 494 332,37	15 773 445,52

2. AKTYWA OBROTOWE

Nota 6. Zapasy

ZAPASY	30-09-2012	31-12-2011
a) materiały	2 208 951,47	3 265 429,82
b) półprodukty i produkty w toku	1 165 556,31	599 276,55
c) produkty gotowe	296 474,95	2 126 186,22
d) towary	33 477 673,86	32 380 574,16
e) zaliczki na dostawy	33 227,34	3 000,00
Wartość zapasów, razem	37 181 883,93	38 374 466,75

Nota 7. Kontrakty budowlane

KONTRAKTY BUDOWLANE	30-09-2012	31-12-2011
KONTRAKTY BUDOWLANE (aktywa obrotowe)		
a) półprodukty i produkty w toku	397 015 188,31	390 764 358,35
b) produkty gotowe	127 684 517,82	112 139 256,80
c) zaliczki na dostawy	4 715 706,07	19 246 515,49
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	851 146,89	820 252,80
Wartość kontraktów budowlanych, razem	530 266 559,10	522 970 383,44
KONTRAKTY BUDOWLANE (zobowiązania krótkoterminowe)		
a) rozliczenia międzyokresowe	106 493 052,83	69 575 044,14
Wartość kontraktów budowlanych, razem	106 493 052,83	69 575 044,14

Spółki Grupy Kapitałowej w związku z prowadzoną działalnością zaciągają kredyty, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 30 września 2012 roku Spółki Grupy ustanowiły zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych o wartości 487,2 mln, prezentowanych w środkach trwałych o wartości 289,7 mln. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę przyznanego kredytu (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółek Grupy. Na dzień 30 września 2012 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 402,0 mln (z wyłączeniem kredytów TBS Marki Sp. z o.o., zobowiązania wynoszą 297,4 mln).

Nota 8. Należności krótkoterminowe

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30-09-2012	31-12-2011
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	207 283,11	161 695,01
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	43 088 159,48	49 836 665,07
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	10 933 244,71	13 535 049,31
d) inne	5 223 699,45	1 290 098,69
Wartość należności, razem	59 452 386,74	64 823 508,08

Nota 9. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	30-09-2012	31-12-2011
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	758 753,00	433 014,21
c) inne inwestycje	115 492,85	115 492,85
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	874 245,85	548 507,06

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30-09-2012	31-12-2011
a) środki pieniężne w kasie i banku	29 955 183,14	26 905 980,13
b) inne środki pieniężne	2 350 503,46	16 083 746,78
c) inne aktywa pieniężne	111 313,34	5 911,98
Wartość środków pieniężnych, razem	32 416 999,94	42 995 638,89

Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	30-09-2012	31-12-2011
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20 543 752,39	23 734 800,01
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	20 543 752,39	23 734 800,01

3. ZOBOWIĄZANIA

Nota 12. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	30-09-2012	31-12-2011
a) kredyty	402 063 284,85	287 515 062,15
w tym: długoterminowe	294 232 609,39	205 546 898,02
krótkoterminowe	107 830 675,46	81 968 164,13
b) pożyczki	3 263 952,25	3 096 821,75
w tym: długoterminowe	0,00	0,00
krótkoterminowe	3 263 952,25	3 096 821,75
Wartość kredytów i pożyczek, razem	405 327 237,10	290 611 883,90
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	294 232 609,39	205 546 898,02
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	111 094 627,71	85 064 985,88

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30-09-2012	31-12-2011
Do 1 roku	107 830 675,46	81 968 164,13
Powyżej 1 roku do 2 lat	69 949 184,52	39 630 932,30
Powyżej 2 lat do 5 lat	95 024 736,21	45 054 441,13
Powyżej 5 lat	129 258 688,66	120 861 524,59
Razem kredyty, w tym:	402 063 284,85	287 515 062,15
- długoterminowe	294 232 609,39	205 546 898,02
- krótkoterminowe	107 830 675,46	81 968 164,13

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

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

KREDYTY I POŻYCZKI	30-09-2012	31-12-2011
a) kredyty	104 635 473,12	105 400 897,17
w tym: długoterminowe	99 933 260,04	100 778 668,44
krótkoterminowe	4 702 213,08	4 622 228,73
b) pożyczki	0,00	0,00
w tym: długoterminowe	0,00	0,00
krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość kredytów i pożyczek, razem	104 635 473,12	105 400 897,17
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	99 933 260,04	100 778 668,44
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	4 702 213,08	4 622 228,73

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30-09-2012	31-12-2011
Do 1 roku	4 702 213,08	4 622 228,73
Powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	0,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	99 933 260,04	100 778 668,44
Razem kredyty, w tym:	104 635 473,12	105 400 897,17
- długoterminowe	99 933 260,04	100 778 668,44
- krótkoterminowe	4 702 213,08	4 622 228,73

Nota 13. Pozostałe kapitały

a) kapitał zapasowy	500 115 518,27	475 898 366,20
b) pozostałe kapitały rezerwowe	7 947 307,60	7 947 307,60
c) różnice z przeliczenia	-341 250,49	-523 866,03
Wartość pozostałych kapitałów, razem	507 721 575,38	483 321 807,77

Nota 14. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	30-09-2012	31-12-2011
a) zobowiązania z tytułu leasingów	38 327 420,35	42 840 811,55
b) zobowiązania z tytułu kaucji	6 717 837,18	5 855 881,70
c) inne zobowiązania długoterminowe	4 928 494,74	4 817 747,70
d) zobowiązania wekslowe	4 596 687,50	0,00
e) obligacje	95 000 000,00	130 000 000,00
Wartość innych zobowiązań, razem	149 570 439,77	183 514 440,95

Nota 15. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	30-09-2012	31-12-2011
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	87 394 404,81	83 475 994,56
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	1 027 377,15	1 620 643,77
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	7 530 646,53	14 113 887,29
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 106 277,12	2 436 940,68
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) inne	9 221 445,64	12 174 822,09
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	107 280 151,25	113 822 288,39

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	30-09-2012	31-12-2011
a) część krótkoterminowa, w tym:	15 300 264,03	18 634 022,30
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	11 033 315,03	10 867 215,30
- odsetki naliczone	2 203 682,07	2 207 264,45
- depozyty czynszowe	477 649,38	477 649,38
- inne	8 351 983,58	8 182 301,47
- pozostałe rezerwy, w tym:	4 266 949,00	7 766 807,00
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	0,00	0,00
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	3 407 935,00	6 407 935,00
- rezerwa pozostałe	859 014,00	1 358 872,00
a) część długoterminowa, w tym:	56 206 783,61	56 648 040,32
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	56 206 783,61	56 648 040,32
- partycypacje w kosztach budowy- TBS Marki	49 452 698,07	49 115 412,52
- przychody przyszłych okresów-umorzenie kredytów- TBS Marki	6 255 408,82	6 688 713,69
- rozliczenie w czasie nadwyżki przychodów ze sprzedaży nad wartością bilansową/leasing zwrotny	498 676,72	843 914,11
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia, razem	71 507 047,64	75 282 062,62

Nota 16. Inne zobowiązania

INNE ZOBOWIĄZANIA	30-09-2012	31-12-2011
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	135 061 776,00	3 042 000,00
b) zobowiązania wekslowe	86 578 267,32	134 178 961,81
c) zobowiązania z tytułu leasingów	6 197 507,59	5 692 939,27
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	227 837 550,91	142 913 901,08

4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 17. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011
Przychody ze sprzedaży produktów	138 474 164,30	238 256 000,62
Przychody ze sprzedaży usług	70 952 920,11	48 732 068,84
Przychody ze sprzedaży towarów	1 970 994,47	3 254 455,87
Wartość przychodów, razem	211 398 078,88	290 242 525,33

	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011
Przychody ze sprzedaży, z czego:	211 398 078,88	290 242 525,33
-ze sprzedaży produktów-lokale, działki, budynki	131 227 380,29	236 059 955,67
-ze sprzedaży produktów-pozostałe	7 246 784,01	2 196 044,95
-ze sprzedaży usług	70 952 920,11	48 732 068,84
-ze sprzedaży towarów	1 970 994,47	3 254 455,87

	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	209 427 084,41	286 988 069,46
-działalność deweloperska	142 082 948,19	255 344 993,42
-działalność hotelarska	11 561 585,14	11 364 040,90
-budownictwo społeczne	9 702 347,94	9 219 246,77
-usługi transportowe	200 299,14	156 048,82
-budownictwo	45 879 904,00	10 903 739,55

	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych	131 227 380,29	236 059 955,67
-Warszawa i okolice	105 281 743,10	231 620 782,32
-Gdynia	1 361 287,58	4 648 103,33
- Łódź	318 403,61	-212 002,86
- Sopot	24 265 946,00	3 072,88

	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych	11 561 585,14	11 364 040,90
-Warszawa i okolice	4 328 309,34	4 189 898,28
- Tarnowo	3 568 445,61	3 774 409,28
- Stryków	1 749 030,02	2 210 761,00
- Cieszyn	858 869,68	948 941,29
- Krynica Górská	1 056 930,49	240 031,05

Nota 18. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011
Koszty ze sprzedaży produktów	96 060 508,35	163 309 144,71
Koszty ze sprzedaży usług	62 946 597,72	38 900 045,13
Koszty ze sprzedaży towarów	1 066 052,64	3 584 064,55
Koszt własny sprzedaży, razem	160 073 158,71	205 793 254,39

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011
Koszty sprzedaży	14 055 673,79	19 382 722,49
Koszty zarządu	22 082 712,43	25 187 524,50
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	36 138 386,21	44 570 246,99

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011
Amortyzacja	8 025 263,31	9 365 524,99
Zużycie materiałów i energii	170 160 414,40	36 039 622,92
Usługi obce	179 896 992,27	96 706 761,93
Podatki i opłaty	8 936 853,33	9 696 269,62
Wynagrodzenia	26 852 440,63	31 723 244,34
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 889 816,55	5 555 206,27
Pozostałe koszty rodzajowe	9 446 181,54	15 693 167,65
Koszty wg rodzaju, razem	408 207 962,03	204 779 797,72

Nota 19. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	568 223,26
b) inne przychody operacyjne	19 013 107,37	8 902 433,85
Wartość przychodów operacyjnych, razem	19 013 107,37	9 470 657,11

Nota 20. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	639 982,56	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 000 000,00	0,00
c) inne koszty operacyjne	6 433 929,86	11 835 080,09
Wartość kosztów operacyjnych, razem	9 073 912,42	11 835 080,09

Nota 21. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki	5 038 968,03	3 761 887,11
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
d) inne	157 512,26	4 067 026,52
Wartość przychodów finansowych, razem	5 196 480,29	7 828 913,63

Nota 22. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011
a) odsetki	25 791 464,57	28 014 800,93
b) strata ze zbycia inwestycji	14 430 895,92	0,00
c) inne	3 184 732,17	227 716,18
Wartość kosztów finansowych, razem	43 407 092,66	28 242 517,11

D. DODATKOWE INFORMACJE

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

W okresie objętym sprawozdaniem miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

Zmiany w Zarządzie Spółki

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

Zawarcie umowy o kredyt

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

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

Zawarcie aneksów do umów kredytowych

W dniu 3 sierpnia 2012 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt inwestycyjny udzielony przez Getin Noble Bank S.A. na współfinansowanie realizacji inwestycji „Osiedle Światowida” przy ulicy Światowida w Warszawie. Na mocy Aneksu zmniejszono kwotę udzielonego kredytu z 19.000.000 zł na 11.000.000 zł.

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

Pozwolenia na użytkowanie

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

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

Inne

W dniu 5 lipca 2012 r. Rada Miasta Stołecznego Warszawy Uchwałą nr XXXIX/1011/2012 uchwaliła plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Prądzyńskiego („Plan”) obejmujący między innymi teren nieruchomości położonej przy ul. Kasprzaka 29/31, w Warszawie nabytej przez J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Żąbkach. Plan ten został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego pod pozycją nr 5457 w dniu 19 lipca 2012 r. i pozwala na uzyskanie 200.000 m2 powierzchni użytkowej (w tym 70 % mieszkań) co jest zgodne z warunkami uzgodnionymi przez Strony w umowie sprzedaży.

Realizowane inwestycje

W III kwartale 2012 roku Grupa realizowała budowę 6 inwestycji mieszkaniowych na łączną liczbę 1.713 lokali obejmujących 89.464 m2 PUM. Front prowadzonych prac obejmował następujące projekty: Zielona Dolina (Warszawa), Osiedle Światowida (Warszawa), Osiedle Lewandów budynki 3 – 6 (Warszawa), Osiedle Centrum II (Łódź), Osiedle „Oaza Piątkowo” w Poznaniu oraz kontrakt zewnętrzny- inwestycję „Oxygen” przy ul. Wroniej w Warszawie - realizowany przez Spółkę JW. Construction S.A. w ramach generalnego wykonawstwa.

Równolegle z realizowanymi inwestycjami mieszkaniowymi, Grupa prowadziła prace budowlane nad inwestycją komercyjną – Hanza Tower w Szczecinie o powierzchni użytkowej obejmującej blisko 36,76 tys. m2 oraz obiektem hotelowym - Czarny Potok w Krynicy Zdrój o łącznej powierzchni użytkowej 20,5 tys. m2.

Poniżej przedstawiono zestawienie prezentujące realizowane inwestycje w III kw 2012 r.

Lp.	Inwestycje mieszkaniowe	Ilość lokali
1	„Zielona Dolina I”, Warszawa	596
2	„Oxygen” - Warszawa (kontrakt zewnętrzny - GW JW. Construction S.A.)	287
3	„Osiedle Centrum II”, Łódź	255
4	„Osiedle Lewandów bud. 3-6”, Warszawa	208
5	„Osiedle Światowida”, Warszawa	184
6	„Oaza Piątkowo”, Poznań	183

Lp.	Inwestycje komercyjne i hotelowe	PU
1	„Hanza Tower” - Szczecin	36 764
2	„Czarny Potok” – Krynica Zdrój	20 500

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

W III kwartale 2012 r. nie wystąpiły zdarzenia poza opisanymi powyżej o nietypowym charakterze mające znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

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

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

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

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

W III kwartale 2012 r. Spółka nie dokonywała emisji ani też spłaty obligacji.

W dniu 27 lipca 2012 r. Spółka dokonała wypłaty odsetek od obligacji, które wyemitowała w dniu 27 kwietnia 2012 r. w łącznej liczbie 9.500 sztuk. Odsetki zostały wypłacone zgodnie z ustalonym oprocentowaniem opartym o 3M WIBOR powiększonym o marżę procentową. Obligacje, od których zostały wypłacone odsetki są długoterminowe, niezabezpieczone, o wartości nominalnej 10.000 zł każda. Termin wykupu obligacji został ustalony na dzień 27 czerwca 2015 r.

W dniu 25 września 2012 r. Spółka dokonała wypłaty odsetek od obligacji, które wyemitowała w dniu 25 czerwca 2010 r. w łącznej liczbie 1.300 sztuk. Odsetki zostały wypłacone zgodnie z ustalonym oprocentowaniem opartym o 3M WIBOR powiększonym o marżę procentową. Obligacje, od których zostały wypłacone odsetki są krótkoterminowe, niezabezpieczone, o wartości nominalnej 100.000 zł każda. Termin wykupu obligacji został ustalony na dzień 25 czerwca 2013 r.

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

Nie dotyczy.

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

Sprawy korporacyjne

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

- odwołaniu Pana Andrzeja Podsiadło z Rady Nadzorczej Spółki;
- powołaniu Pana Marka Samarcewa do Rady Nadzorczej Spółki.

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

- wyrażenia zgody na Plan połączenia uzgodniony pomiędzy Spółką z podmiotami zależnymi w 100 % od Spółki : JW Projekt Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, Architects Polska Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach oraz JWCH Budownictwo Drogowe Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, uzgodniony w dniu 31 maja 2012 r. i opublikowany w Monitorze Sądowym i Gospodarczym 108/2012 i przeprowadzenie połączenia na warunkach przewidzianych w planie połączenia;
- odwołania Pana Marcina Michnickiego z Rady Nadzorczej Spółki
- powołanie Pana Andrzeja Podsiadło do Rady Nadzorczej Spółki.

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

Splata kredytu

W dniu 06 listopada 2012 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego przez Getin Noble Bank S.A. na współfinansowanie realizacji inwestycji „Osiedle Światowida” przy ulicy Światowida w Warszawie.

Pozwolenia na użytkowanie

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

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

ZABEZPIECZENIA	30-09-2012
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - kredyty	776 980 936,00
Weksle in blanco	430 543 855,46
Tytuły egzekucyjne	582 065 543,05
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000,00
Poręczenia na rzecz ZPM Metalcon Sp. z o.o.	800 000,00
Poręczenie na rzecz JW. Wronia Sp. z o.o.	75 000 000,00
Poręczenia na rzecz JW. Consulting Sp. z o.o. J.W.2 spółka komandytowo-akcyjna	39 653 100,00
Poręczenia na rzecz Deweloper Sp. z o.o.	740 504,57
Cesje wierzytelności	500 000,00
Poręczenia na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa	907 800,00

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

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

Na dzień 30 września 2012 roku wystąpiły ubezpieczeniowe gwarancje usunięcia wad i usterek udzielone przez banki oraz instytucje ubezpieczeniowe, których beneficjentem jest Spółka. Ponadto zostały wystawione na rzecz Spółek Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. weksle in blanco jako zabezpieczenie uprawnień spółek wynikających z udzielonych przez kontrahentów gwarancji, które Spółki mają prawo wypełnić w każdym czasie na sumę odpowiadającą kosztom usunięcia wad i usterek. Łączna wartość gwarancji wyniosła na dzień 30 września 2012 roku 23,6 mln i 12 tys Euro (JW. Construction Holding SA) i 10,5 mln i 194,0 tys. Euro (JW. Construction SA).

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

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

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 30 września 2012 r., przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1138 zł/EURO.

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 30 września 2011 r., przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4112 zł/EURO.

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

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2012 r.-30.09.2012r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1561 zł/EURO

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2011 r.-30.09.2011 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,0413 zł/EURO.

Pozycja bilansu skonsolidowanego	30-09-2012		31-12-2011		30-09-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 570 079	381 661	1 380 806	312 626	1 353 712	306 881
Aktywa trwałe	889 343	216 185	687 358	155 624	606 861	137 573
Aktywa obrotowe	680 736	165 476	693 447	157 002	746 851	169 308
Pasywa razem	1 570 079	381 661	1 380 806	312 626	1 353 712	306 881
Kapitał własny	496 150	120 606	493 447	111 721	492 743	111 703
Zobowiązania długoterminowe	505 923	122 982	457 348	103 547	414 906	94 057
Zobowiązania krótkoterminowe	568 006	138 073	430 010	97 358	446 063	101 120

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2012 do 30-09-2012		od 01-01-2011 do 30-09-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	211 398	50 864	290 243	71 819
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	160 073	38 515	205 793	50 922
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	51 325	12 349	84 449	20 896
Koszty sprzedaży	14 056	3 382	19 383	4 796
Koszty ogólnego zarządu	22 083	5 313	25 188	6 232
Zysk (strata) ze sprzedaży	31 587	7 600	59 806	14 799
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	41 526	9 992	57 442	14 214
Zysk (strata) brutto	3 316	798	37 028	9 162
Podatek dochodowy	814	196	7 020	1 737
Zysk (strata) netto	2 501	602	30 008	7 425

Pozycja bilansu Emitenta	30-09-2012		31-12-2011		30-09-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 464 842	356 080	1 261 108	285 525	1 218 427	276 212
Aktywa trwałe	781 503	189 971	575 207	130 232	492 931	111 745
Aktywa obrotowe	683 339	166 109	685 901	155 294	725 496	164 467
Pasywa razem	1 464 842	356 080	1 261 108	285 525	1 218 427	276 212
Kapitał własny	522 059	126 904	520 732	117 898	511 298	115 909
Zobowiązania długoterminowe	393 069	95 549	341 272	77 267	267 344	60 606
Zobowiązania krótkoterminowe	549 714	133 627	399 103	90 360	439 785	99 697

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2012 do 30-09-2012		od 01-01-2011 do 30-09-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	153 693	36 980	260 074	64 354
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	109 336	26 307	193 645	47 916
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	44 357	10 673	66 429	16 438
Koszty sprzedaży	14 321	3 446	19 228	4 758
Koszty ogólnego zarządu	16 781	4 038	17 638	4 364
Zysk (strata) ze sprzedaży	30 156	7 256	49 490	12 246
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	39 310	9 458	52 417	12 970
Zysk (strata) brutto	1 717	413	35 104	8 686
Podatek dochodowy	389	94	6 754	1 671
Zysk (strata) netto	1 327	319	28 349	7 015

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

Nie dotyczy

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

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

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

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.814.656 zł i dzieli się na 54.073.280 akcji zwykłych na okaziciela serii A i B o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja, z których każda upoważnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Stan na dzień 13.11.2012 r.

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

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

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

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

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

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

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

Stan na dzień 13.11.2012 r.

Osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji
Józef Wojciechowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	15.413.713

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły żadne zmiany.

13. Sprawy sądowe.

Spółka, jest stroną jednego postępowania którego wartość przekracza 10 % kapitałów własnych. W dniu 26 kwietnia 2012 r. Spółka złożyła przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawie („Pozwany”) pozew o zobowiązanie Pozwanego do złożenia oświadczenia woli w zakresie nabycia od Spółki prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr 2/6 o pow. 3,2605 ha, dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA4M/00413015/1 („Nieruchomość”) za cenę netto wynoszącą 91.130.975 zł wraz z odsetkami od dnia 8 stycznia 2010r.

Spółka złożyła pozew na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 2) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ.U.2003.80.717) w związku z uchwaleniem przez Pozwanego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Olbrachta (zatwierdzony uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LVI/1669/2009, który wszedł w życie z dniem 3 sierpnia 2009 r.) („Plan”).

Nieruchomość w Planie została przeznaczona pod Trasę N-S. W okresie kiedy Spółka nabyła Nieruchomość nie obowiązywał dla niej żaden plan zagospodarowania. Z chwilą i w wyniku uchwalenia Planu nastąpiło istotne ograniczenie możliwości korzystania przez Spółkę z Nieruchomości, w związku z czym Spółka ma prawo żądania wykupu Nieruchomości przez Pozwanego.

Spółka wystąpiła do Pozwanego z wnioskiem o podjęcie działań zmierzających do dobrowolnego wykupienia Nieruchomości przez Pozwanego jednakże spotkała się z odmową.

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

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

L.p.	NAZWA SPÓŁKI	Należności od jednostek powiązanych		Zobowiązania do jednostek powiązanych	
		30-09-2012	31-12-2011	30-09-2012	31-12-2011
1.	TBS Marki Sp. z o.o.	8 535,87	426 736,60	25 894 884,95	24 793 734,70
2.	JW. Construction International Sp. z o.o.	66 226,94	17 638 377,31	0,00	0,00
3.	Business Financial Construction Sp. z o.o.	142 694,74	138 570,47	2 693 101,34	3 236 794,88
4.	Lokum Sp. z o.o.	468 754,95	91 402,84	0,00	0,00
5.	Deweloper Sp. z o.o.	133 924,74	126 977,74	20 000,00	20 000,00
6.	JW. Projekt Sp. z o.o.	1 837 146,81	1 716 318,74	873 360,88	1 091 375,95
7.	JW. Construction SA	5 147 391,83	1 865 842,89	85 801 824,72	72 829 329,58
8.	J.W.Bułgaria	34 086 492,60	35 749 007,08	0,00	0,00
9.	Porta Transport Sp. z o.o.w likwidacji	14 760,00	16 041,00	10 948 296,37	9 152 712,74
10.	Yakor House Sp.z o.o.	15 158 386,75	12 248 060,52	0,00	0,00
11.	J.W. Construction Sp. z o.o.	14 802 854,01	13 980 544,23	60 316,23	19 358,36
12.	JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	3 243 198,93	3 311 541,09	0,00	0,00
13.	Saspol Infrastruktury Sp. z o.o.	49 030,13	46 627,95	0,00	0,00
14.	Architects Polska Sp. z o.o.	462 743,84	461 221,67	3 209,57	3 209,57
15.	J.W. Marka Sp. z o. o.	22 053,63	484 763,87	1 459 625,12	1 648 097,67
16.	J.W.Group Sp. z o.o.	7 070,70	4 040,00	0,00	0,00
17.	J.W.Group Sp. z o.o. 1 SKA	161 054 153,56	0,00	0,00	0,00
18.	J.W.Group Sp. z o.o. 2 SKA	0,00	0,00	0,00	0,00

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

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

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

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

Nie występują

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

Do najistotniejszych czynników mogących mieć wpływ na wyniki finansowe Spółki należy zaliczyć:

- utrzymanie odpowiedniego tempa i harmonogramu przekazywania gotowych lokali klientom, co również związane jest z pozyskiwaniem przez klientów źródeł finansowania na zakup gotowych lokali;
- wykonanie zakładanego poziomu sprzedaży;
- uzyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych w związku z obecnie prowadzonymi i przyszłymi projektami;
- brak zmian w przepisach prawnych i podatkowych – gwałtowne zmiany mogłyby wpłynąć w sposób niekontrolowany na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę;
- prowadzona polityka kredytowa banków zarówno w zakresie kredytów hipotecznych jak i inwestycyjnych – zaostrzone warunki kredytowe ograniczają źródło finansowania zakupu nieruchomości;
- poziom stóp procentowych, w tym w szczególności dla kredytów złotowych;

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

Segmenty branżowe

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

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

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

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

Podstawowy rodzaj usług w ramach każdego segmentu branżowego:

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

2012	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska	Budownictwo społeczne	Budownictwo	Działalność transportowa, pozostałe	Eliminacje	Razem
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	136 660 624,79	11 561 585,14	9 702 347,94	179 770 410,63	6 523 764,55	-132 820 654,17	211 398 078,88
Przychody netto ze sprzedaży produktów	136 102 597,75	11 561 585,14	9 702 347,94	177 345 847,08	6 523 749,75	-131 809 043,25	209 427 084,41
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	558 027,04	0,00	0,00	2 424 563,55	14,80	-1 011 610,92	1 970 994,47
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	89 139 206,77	11 333 632,40	5 471 232,47	178 595 058,48	4 358 596,65	-128 824 568,06	160 073 158,71
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	88 950 881,52	11 333 632,40	5 471 232,47	176 705 734,97	4 358 581,85	-127 812 957,14	159 007 106,07
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	188 325,25	0,00	0,00	1 889 323,51	14,80	-1 011 610,92	1 066 052,64
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	47 521 418,02	227 952,74	4 231 115,47	1 175 352,15	2 165 167,90	-3 996 086,11	51 324 920,17
Koszty sprzedaży	13 778 611,59	181 998,56	0,00	95 063,64	0,00	0,00	14 055 673,79
Koszty ogólnego zarządu	16 350 974,30	453 056,69	736 383,67	2 957 034,74	1 791 048,16	-205 785,13	22 082 712,43
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	16 400 578,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16 400 578,50
Zysk (strata) ze sprzedaży	33 792 410,63	-407 102,51	3 494 731,80	-1 876 746,23	374 119,74	-3 790 300,98	31 587 112,45
Pozostałe przychody operacyjne	17 953 108,28	366 896,20	123 729,02	1 235 081,92	2 382 192,13	-3 047 900,18	19 013 107,37
Pozostałe koszty operacyjne	6 736 168,54	2 000 166,27	274 969,60	986 033,59	2 281 802,55	-3 205 228,13	9 073 912,42
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	45 009 350,37	-2 040 372,58	3 343 491,22	-1 627 697,90	474 509,31	-3 632 973,02	41 526 307,40
Przychody finansowe	3 440 446,48	548 392,63	1 251 626,72	1 279 191,79	519 372,87	-1 842 550,20	5 196 480,29
Koszty finansowe	37 669 867,34	1 529 220,16	3 229 265,83	815 973,75	5 437,62	157 327,96	43 407 092,66
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	10 779 929,52	-3 021 200,11	1 365 852,11	-1 164 479,86	988 444,56	-5 632 851,18	3 315 695,04
Zysk (strata) brutto	10 779 929,52	-3 021 200,11	1 365 852,11	-1 164 479,86	988 444,56	-5 632 851,18	3 315 695,04
Podatek dochodowy	1 183 068,32	65 595,15	22 152,00	525 256,70	273 390,00	-1 255 161,65	814 300,52
Zysk (strata) netto	9 596 861,20	-3 086 795,26	1 343 700,11	-1 689 736,56	715 054,56	-4 377 689,53	2 501 394,52

E. SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA

1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	30-09-2012	31-12-2011
AKTYWA TRWAŁE		781 502 557,43	575 206 739,42
Wartości niematerialne	1	16 120 586,66	17 007 126,13
Rzeczowe aktywa trwałe	2	285 297 828,48	254 638 379,31
Nieruchomości inwestycyjne	3	188 053 968,29	162 912 350,94
Inne aktywa finansowe	4	118 244 647,44	117 937 029,14
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 198 804,16	7 224 382,00
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	171 586 722,40	15 487 471,90
AKTYWA OBROTOWE		683 339 413,32	685 900 795,13
Zapasy	6	33 590 658,06	32 873 127,51
Kontrakty budowlane	7	525 469 362,78	501 515 547,76
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	71 089 682,44	73 665 256,61
Inne aktywa finansowe	9	16 700 189,68	20 367 080,44
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	19 609 153,45	34 198 725,58
Rozliczenia międzyokresowe	11	16 880 366,91	23 281 057,23
Aktywa razem		1 464 841 970,75	1 261 107 534,55
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		522 058 905,32	520 731 629,90
Kapitał podstawowy		10 814 656,00	10 814 656,00
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 493 208,19	7 493 208,19
Pozostałe kapitały		511 008 583,40	485 636 997,77
Niepodzielony wynik finansowy		-8 584 817,69	-8 584 817,69
Zysk/ strata netto		1 327 275,42	25 371 585,63
ZOBOWIĄZANIA		942 783 065,43	740 375 904,65
Zobowiązania długoterminowe		393 069 092,40	341 272 443,52
Kredyty i pożyczki	12	194 299 349,35	104 768 229,58
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		9 792 472,96	14 752 455,65
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		373 000,00	373 000,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia		498 676,72	843 914,11
Inne zobowiązania	13	188 105 593,37	220 534 844,18
Zobowiązania krótkoterminowe		549 713 973,03	399 103 461,13
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	14	108 231 003,32	100 084 747,96
Kontrakty budowlane		106 022 240,44	68 637 033,73
Kredyty i pożyczki	12	99 021 978,80	76 565 707,54
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia		9 305 898,42	12 028 430,17
Inne zobowiązania	15	227 132 852,05	141 787 541,73
Pasywa razem		1 464 841 970,75	1 261 107 534,55

2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2012 do 30-09-2012	za okres 01-01-2011 do 30-09-2011
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	16	153 693 399,78	260 074 104,07
Przychody netto ze sprzedaży produktów		151 506 246,30	257 215 955,83
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		2 187 153,48	2 858 148,24
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	109 336 117,84	193 644 651,54
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		107 518 666,15	190 756 404,76
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1 817 451,69	2 888 246,78
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		44 357 281,94	66 429 452,53
Koszty sprzedaży		14 320 526,62	19 227 830,62
Koszty ogólnego zarządu		16 781 068,43	17 638 217,02
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		16 900 578,50	19 926 969,03
Zysk (strata) ze sprzedaży		30 156 265,39	49 490 373,92
Pozostałe przychody operacyjne	18	17 846 932,85	7 198 079,32
Pozostałe koszty operacyjne	19	8 693 328,77	4 271 459,11
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		39 309 869,47	52 416 994,13
Przychody finansowe	20	7 390 565,89	9 230 298,31
Koszty finansowe	21	44 983 660,79	26 543 603,27
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		1 716 774,57	35 103 689,17
Zysk (strata) brutto		1 716 774,57	35 103 689,17
Podatek dochodowy		389 499,15	6 754 464,18
Zysk (strata) netto		1 327 275,42	28 349 224,99

Inne całkowite dochody:	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	0,00	0,00
Zysk/strata z przejęcia spółek	0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Inne całkowite dochody	0,00	0,00
Całkowity dochód	1 327 275,42	28 349 224,99

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	za okres 01-01-2012 do 30-09-2012	za okres 01-01-2011 do 30-09-2011
Zyski		
(A) Zysk wynikający ze sprawozdań finansowych	1 327 275,42	28 349 224,99
Liczba akcji		
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*	54 073 280,00	54 073 280,00
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję	54 073 280,00	54 073 280,00
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)	0,02	0,52
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)	0,02	0,52

3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2011	10 814 656,00	0,00	7 493 208,19	479 905 410,58	5 731 587,19	-8 584 817,69	25 371 585,63	520 731 629,90
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2012	10 814 656,00	0,00	7 493 208,19	479 905 410,58	5 731 587,19	-8 584 817,69	25 371 585,63	520 731 629,90
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00		0,00				0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wypłata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący pozycji odniesionych bezpośrednio na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00		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
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 327 275,42	1 327 275,42
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 327 275,42	1 327 275,42
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	25 371 585,63	0,00	0,00	-25 371 585,63	0,00
Stan na 30 września 2012	10 814 656,00	0,00	7 493 208,19	505 276 996,21	5 731 587,19	-8 584 817,69	1 327 275,42	522 058 905,32



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 r.

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

4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	za okres 01-01-2012 do 30-09-2012	za okres 01-01-2011 do 30-09-2011
Zysk (strata) netto	1 327 275,42	28 349 223,99
Korekta o pozycję	36 927 611,16	-12 184 410,56
Amortyzacja	4 511 221,28	5 339 034,39
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	3 295 725,10	-5 183 632,54
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	18 463 474,21	-231 793,44
Odsetki i dywidendy	18 747 072,67	21 304 508,95
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	9 017 186,18	-12 953 064,38
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	-16 900 578,35	-19 926 969,03
Inne korekty o pozycję:	-206 489,93	-532 494,51
- korekta wartości firmy		0,00
- zysk/strata z przejęcia spółek		0,00
- pozostałe korekty	-206 489,93	-532 494,51
Zmiana stanu kapitału obrotowego	-35 486 883,25	-5 700 910,93
Zmiana stanu zapasów	-717 530,55	-2 598 938,08
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	20 293 891,04	22 647 687,71
Zmiana stanu należności	-61 412 296,05	-7 409 211,61
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	6 349 052,31	-18 340 448,95
Przepływy pieniężne w działalności operacyjnej	2 768 003,33	10 463 902,50
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	1 790 291,07	4 056 747,75
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-43 573 783,61	-41 313 455,86
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	704 133,41
Pożyczki udzielone	-667 913,64	-693 029,50
Splata pożyczek	296 018,87	5 905 689,89
Inne nabycia aktywów finansowych	-200 000,00	0,00
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Dywidendy otrzymane	1 470 000,00	0,00
Odsetki otrzymane	27 419,88	0,00
Zbycie jednostek zależnych	1 272,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych	-150 250,00	-13 000,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-41 006 945,43	-31 352 914,31
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	0,00	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	511 357 705,32	261 031 908,86
Splaty kredytów i pożyczek	-402 368 933,32	-253 460 172,42
Emisja dłużnych papierów wartościowych	95 000 000,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-3 276 471,44	-3 315 421,81
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-26 745 846,09	-17 646 471,35
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	7 300 000,00	12 140 000,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	-157 617 084,50	-2 033 961,26
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	23 649 369,97	-3 284 117,98
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-14 589 572,13	-24 173 129,79
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	34 198 725,58	61 691 057,18
- zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	19 609 153,45	37 517 927,39

F. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA

1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30-09-2012	31-12-2011
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy	12 389 648,22	12 389 648,22
c) inne wartości niematerialne	3 730 938,44	4 617 477,91
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	16 120 586,66	17 007 126,13

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30-09-2012	31-12-2011
a) środki trwałe, w tym:	114 831 896,96	119 261 975,78
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	16 545 513,74	18 895 894,74
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	94 333 324,54	95 572 949,88
- urządzenia techniczne i maszyny	1 848 755,95	2 268 389,45
- środki transportu	1 860 556,00	2 345 273,57
- inne środki trwałe	243 746,73	179 468,14
b) środki trwałe w budowie	170 465 931,52	135 376 403,53
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	285 297 828,48	254 638 379,31

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	30-09-2012	31-12-2011
a) nieruchomości inwestycyjne	188 053 968,29	162 912 350,94
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	188 053 968,29	162 912 350,94

Nota 4. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30-09-2012	31-12-2011
a) udziały lub akcje	81 140 911,43	80 991 934,33
b) udzielone pożyczki	34 933 824,67	36 945 094,81
c) inne inwestycje długoterminowe	2 169 911,34	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	118 244 647,44	117 937 029,14

Nota 5. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	30-09-2012	31-12-2011
a) należności z tytułu kaucji	0,00	0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasingi)	16 140 637,90	15 487 471,90
b) pozostałe należności	155 446 084,50	0,00
Wartość należności, razem	171 586 722,40	15 487 471,90

2. AKTYWA OBROTOWE

Nota 6. Zapasy

ZAPASY	30-09-2012	31-12-2011
a) materiały	557 764,17	938 893,99
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	0,00	0,00
d) towary	33 031 333,22	31 934 233,52
e) zaliczki na dostawy	1 560,67	0,00
Wartość zapasów, razem	33 590 658,06	32 873 127,51

Nota 7. Kontrakty budowlane

KONTRAKTY BUDOWLANE	30-09-2012	31-12-2011
a) półprodukty i produkty w toku	388 111 056,25	367 775 907,76
b) produkty gotowe	135 402 492,21	118 450 896,94
c) zaliczki na dostawy	1 492 852,82	14 780 048,58
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	462 961,50	508 694,48
Wartość kontraktów budowlanych razem	525 469 362,78	501 515 547,76

KONTRAKTY BUDOWLANE	30-09-2012	31-12-2011
a) rozliczenia międzyokresowe	106 022 240,44	68 637 033,73
Wartość kontraktów budowlanych razem	106 022 240,44	68 637 033,73

Nota 8. Należności handlowe oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30-09-2012	31-12-2011
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	27 331 594,58	30 763 633,61
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	31 358 113,84	31 584 752,59
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	9 323 026,03	9 175 952,07
d) inne	3 076 947,99	2 140 918,34
Wartość należności, razem	71 089 682,44	73 665 256,61

Nota 9. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	30-09-2012	31-12-2011
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	16 700 189,68	18 517 477,18
c) inne papiery wartościowe	0,00	1 849 603,26
d) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	16 700 189,68	20 367 080,44

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30-09-2012	31-12-2011
a) środki pieniężne w kasie i banku	19 190 912,50	20 451 982,63
b) inne środki pieniężne	306 927,61	13 741 192,38
c) inne aktywa pieniężne	111 313,34	5 550,57
Wartość środków pieniężnych, razem	19 609 153,45	34 198 725,58

Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	30-09-2012	31-12-2011
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16 880 366,91	23 281 057,23
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	16 880 366,91	23 281 057,23

3. ZOBOWIĄZANIA

Nota 12. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	30-09-2012	31-12-2011
a) kredyty	290 469 375,90	181 333 937,12
w tym: długoterminowe	194 299 349,35	104 768 229,58
krótkoterminowe	96 170 026,55	76 565 707,54
b) pożyczki	2 851 952,25	0,00
w tym: długoterminowe	0,00	0,00
krótkoterminowe	2 851 952,25	0,00
Wartość kredytów i pożyczek, razem	293 321 328,15	181 333 937,12
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	194 299 349,35	104 768 229,58
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	99 021 978,80	76 565 707,54

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30-09-2012	31-12-2011
Do 1 roku	96 170 026,55	76 565 707,54
Powyżej 1 roku do 2 lat	69 949 184,52	39 630 932,30
Powyżej 2 lat do 5 lat	95 024 736,21	45 054 441,13
Powyżej 5 lat	29 325 428,62	20 082 856,15
Razem kredyty, w tym:	290 469 375,90	181 333 937,12
- długoterminowe	194 299 349,35	104 768 229,58
- krótkoterminowe	96 170 026,55	76 565 707,54

Nota 13. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	30-09-2012	31-12-2011
a) zobowiązania z tytułu leasingów	38 318 831,03	42 389 994,04
b) zobowiązania z tytułu kaucji	4 775 617,81	3 883 544,01
c) zobowiązania z papierów wartościowych	95 000 000,00	130 000 000,00
d) inne zobowiązania długoterminowe	13 945,28	0,00
e) zobowiązania wekslowe	26 457 246,53	21 705 908,36
f) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	23 539 952,72	22 555 397,77
Wartość innych zobowiązań, razem	188 105 593,37	220 534 844,18

Nota 14. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	30-09-2012	31-12-2011
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	17 955 676,79	15 580 673,25
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	67 394 255,99	57 068 045,96
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	3 904 451,53	10 253 806,95
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 365 090,80	1 420 259,93
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	0,00	0,00
f) zobowiązania z tytułu weksli-jednostki powiązane	9 215 203,37	6 511 981,24
f) inne	8 396 324,84	9 249 980,63
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	108 231 003,32	100 084 747,96

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	30-09-2012	31-12-2011
a) część krótkoterminowa, w tym:	9 305 898,42	12 028 430,17
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	8 446 884,42	8 163 704,17
- odsetki naliczone	2 203 682,07	2 207 264,45
- depozyty czynszowe	477 649,38	477 649,38
- inne	5 765 552,97	5 478 790,34
- pozostałe rezerwy, w tym:	859 014,00	3 864 726,00
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	0,00	0,00
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	0,00	3 000 000,00
- rezerwy pozostałe	859 014,00	864 726,00
a) część długoterminowa, w tym:	498 676,72	843 914,11
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	498 676,72	843 914,11
- rozliczenie w czasie nadwyżki przychodów ze sprzedaży nad wartością bilansową/leasing zwrotny	498 676,72	843 914,11
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	9 804 575,14	12 872 344,28

Nota 15. Inne zobowiązania

INNE ZOBOWIĄZANIA	30-09-2012	31-12-2011
a) zobowiązania tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	135 061 776,00	3 042 000,00
b) zobowiązania z tytułu weksli-obce	86 578 267,32	134 178 961,81
c) zobowiązania z tytułu leasingów	5 492 808,73	4 566 579,92
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	227 132 852,05	141 787 541,73

4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 16. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011
Przychody ze sprzedaży produktów	130 039 593,46	235 513 464,29
Przychody ze sprzedaży usług	21 466 652,84	21 702 491,54
Przychody ze sprzedaży towarów	2 187 153,48	2 858 148,24
Wartość przychodów, razem	153 693 399,78	260 074 104,07

Nota 17. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011
Koszty ze sprzedaży produktów	89 748 196,40	173 648 694,34
Koszty ze sprzedaży usług	17 770 469,75	17 107 710,42
Koszty ze sprzedaży towarów	1 817 451,69	2 888 246,78
Koszt własny sprzedaży, razem	109 336 117,84	193 644 651,54

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011
Koszty sprzedaży	14 320 526,62	19 227 830,62
Koszty zarządu	16 781 068,43	17 638 217,02
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	31 101 595,05	36 866 047,64

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011
Amortyzacja	4 511 221,28	5 339 034,39
Zużycie materiałów i energii	3 662 582,89	18 582 435,89
Usługi obce	131 984 012,34	92 410 739,33
Podatki i opłaty	4 893 762,80	8 300 854,24
Wynagrodzenia	15 987 905,53	16 969 295,54
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 062 577,99	3 030 205,24
Pozostałe koszty rodzajowe	7 766 593,53	14 642 504,25
Koszty wg rodzaju, razem	171 868 656,36	159 275 068,88

Nota 18. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	231 793,44
b) inne przychody operacyjne	17 846 932,85	6 966 285,88
Wartość przychodów operacyjnych, razem	17 846 932,85	7 198 079,32

Nota 19. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 590 604,66	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 000 000,00	0,00
c) inne koszty operacyjne	5 102 724,11	4 271 459,11
Wartość kosztów operacyjnych, razem	8 693 328,77	4 271 459,11


Nota 20. Pozostałe przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011
a) dywidendy	1 842 550,20	0,00
b) odsetki	5 538 793,25	4 107 783,26
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
d) inne	9 222,44	5 122 515,05
Wartość przychodów finansowych, razem	7 390 565,89	9 230 298,31





Nota 21. Pozostałe koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011
a) odsetki	24 672 266,93	26 483 545,66
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
c) strata ze zbycia inwestycji	16 871 596,65	60 057,61
d) inne	3 439 797,21	0,00
Wartość kosztów finansowych, razem	44 983 660,79	26 543 603,27

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

<p>Irmina Łopuszyńska Członek Zarządu Główny Księgowy</p>	<p>Podpis </p>
---	--

Podpisy Członków Zarządu

<p>Tomasz Panabażys Członek Zarządu</p>	<p>Podpis </p>
<p>Wojciech Rajchert Członek Zarządu</p>	<p>Podpis </p>
<p>Robert Wójcik Członek Zarządu</p>	<p>Podpis </p>
<p>Magdalena Starzyńska Członek Zarządu</p>	<p>Podpis </p>

Ząbki, 13 listopada 2012 r.