

# Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku



Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi  
Standardami Sprawozdawczości Finansowej

Ząbki, dn. 10 marca 2017 r.



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

Czas trwania Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2016 r. jest nieograniczony. Rokiem obrotowym Grupy Kapitałowej jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

Niniejsze sprawozdanie zostaje zatwierdzone przez Zarząd Grupy Kapitałowej w dniu 10 marca 2017 r. z terminem publikacji na 10 marca 2017 roku. W przypadku, gdyby zaszyły istotne zmiany wymagające ujawnienia, sprawozdanie może zostać zmienione po jego sporządzeniu, przed zatwierdzeniem, wyłącznie przez Zarząd Grupy Kapitałowej.

### 2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

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

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy i objętych konsolidacją na dzień 31 grudnia 2016 roku prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
<b>Jednostki zależne:</b>				
Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
J.W. Construction 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. Marka Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Yakor House Sp. Z o.o.	Rosja	70,00%	70,00%	konsolidacja pełna
Seahouse Sp. Z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Business Financial Construction Sp. Z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Dana Invest Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Bałtycka Invest Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Berensona Invest Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Bliska Wola 4 Sp z o.o. 1SK	Polska	48,00%	48,00%	konsolidacja pełna
Bliska Wola 4 Sp z o.o. 2SK	Polska	48,00%	48,00%	konsolidacja pełna
Wola Invest Sp z o.o. (wcześniej Bliska Wola 3 Sp. z o.o.)	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Bliska Wola 4 Sp z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Zdziarska Invest Sp z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Łódź Invest Sp z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Lewandów Invest Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Hanza Invest S.A.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy jest:

- J.W. Marka Sp. z o.o. – działalność marketingowa,
- Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o. – sprzedaż i administrowanie osiedli budownictwa społecznego,
- Yakor House Sp. z o.o. - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji – usługi transportowe,
- J.W. Construction Sp. z o.o. – realizacja produkcji budowlanej, produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa,
- Seahouse Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Business Financial Construction Sp. z o.o. – sprzedaż i marketing,
- Dana Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Bałtycka Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Berensona Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Bliska Wola 4 Sp z o.o. 1SK – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Bliska Wola 4 Sp z o.o. 2SK – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Wola Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Bliska Wola 4 Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Zdziarska Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Łódź Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Lewandów Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Hanza Invest S.A. – doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania

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 2015-2016 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.

W 2016 roku nie miały miejsca połączenia spółek.

W poprzednim roku obrotowym nastąpiła rejestracja połączenia Emitenta ze spółkami zależnymi:

- J.W. Group Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach,
- J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W.1 SKA z siedzibą w Ząbkach,
- J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W.2 SKA z siedzibą w Ząbkach,
- Lokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- J.W. 6 Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach.

Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 §1 ust 1 k.s.h. poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na Emitenta (łączenie przez przejęcie).

Jednostka dominująca dokonała w latach 2015-2016 wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją następujących jednostek podporządkowanych:

*W 2015 roku:*

- J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.-100%
- JW. Ergo Energy -50%

*W 2016 roku:*

- J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.-100%
- JW. Ergo Energy -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 i dla niektórych pozycji według wartości godziwej. 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 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. Usługi wykonywane przez Emitenta są usługami długoterminowymi, okres ich realizacji przekracza 6 miesięcy.
- Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest określana przez niezależne, profesjonalne podmioty zajmujące się wyceną nieruchomości. Zarząd weryfikuje wyceny nieruchomości porównując je do informacji o podobnych transakcjach na rynku oraz innych informacjach o możliwych do uzyskania cenach weryfikowanych nieruchomości inwestycyjnych.

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

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2015 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 2016 roku:

- Zmiany w MSSF 11 *Ujmowanie nabycia udziałów we wspólnych działaniach*
- Zmiany w MSR 16 i MSR 38 *Wyjaśnienia w zakresie akceptowanych metod ujmowania umorzenia i amortyzacji*
- Zmiany w MSR 16 i MSR 41 *Rolnictwo: Rośliny Produkcyjne*
- Zmiany w MSR 27: *Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych*
- Zmiany w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28: *Jednostki inwestycyjne: zastosowanie wyjątku z konsolidacji*
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2012-2014*)
- Zmiany w MSR 1: *Inicjatywa w sprawie ujawnień*

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 11 *Ujmowanie nabycia udziałów we wspólnych działaniach*

Zmiany w MSSF 11 zostały opublikowane w dniu 6 maja 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Celem zmian jest przedstawienie szczegółowych wytycznych



wyjaśniających sposób ujęcia transakcji nabycia udziałów we wspólnych działaniach, które stanowią przedsięwzięcie. Zmiany wymagają, aby stosować zasady identyczne do tych, które stosowane są w przypadku połączeń jednostek.

Zastosowanie zmienionego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

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

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

Zastosowanie zmienionego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

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

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

Zastosowanie zmienionego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

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

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

Zastosowanie zmienionego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

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

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

Grupa zastosowała te zmiany z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu – tj. 1 stycznia 2016 roku.

Zastosowanie zmienionych standardów nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

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

W dniu 25 września 2014 r. w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących 4 standardów:

- MSSF 5 *Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana*, w zakresie przeklasyfikowania aktywów lub grupy do zbycia z „przeznaczonych do sprzedaży” do „posiadanych w celu przekazania właścicielom” i odwrotnie,
- MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnienia*, m.in. w zakresie zastosowania zmian do MSSF 7 odnośnie kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych do śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych,
- MSR 19 *Świadczenia pracownicze*, w zakresie waluty „obligacji korporacyjnych wysokiej jakości” wykorzystywanych do ustalenia stopy dyskonta,
- MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, w zakresie doprecyzowania, w jaki sposób wskazać, że ujawnienia wymagane przez par. 16A MSR 34 zostały zamieszczone w innym miejscu raportu śródrocznego.

Mają one zastosowanie przeważnie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później. Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionych standardów nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, z wyjątkiem poprawki do MSR 34, która może skutkować dodatkowymi ujawnieniami w śródrocznych sprawozdaniach finansowych Grupy.

- Zmiany w MSR 1: *Inicjatywa w sprawie ujawnień*

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

Opublikowanym zmianom towarzyszą też zmiany w MSR 7 *Sprawozdanie z przepływów pieniężnych*, który zwiększa wymogi ujawnień odnośnie przepływów z działalności finansowej oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów jednostki (szczegóły poniżej).

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

▪ **Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę**

Grupa nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych 2015 rok i/lub na dzień 31 grudnia 2015 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 24 lipca 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem standardu jest uporządkowanie klasyfikacji aktywów finansowych oraz wprowadzenie jednolitych zasad podejścia do oceny utraty wartości dotyczących wszystkich instrumentów finansowych. Standard wprowadza również nowy model rachunkowości zabezpieczeń w celu ujednoczenia zasad ujmowania w sprawozdaniach finansowych informacji o zarządzaniu ryzykiem.

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2018 roku.

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

- *MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts*

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

Grupa zastosuje nowy standard nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu. Ze względu na przejściowy charakter standardu Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać formalnej procedury zatwierdzenia standardu i poczekać na docelowy standard.

Zastosowanie nowego standardu nie będzie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- *MSSF 15 Przychody z umów z klientami*

Nowy ujednoczony standard został opublikowany w dniu 28 maja 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku (pierwotnie 2017 roku) lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie. Standard ustanawia jednolite ramy ujmowania przychodów i zawiera zasady, które zastąpią większość szczegółowych wytycznych w zakresie ujmowania przychodów istniejących obecnie w MSSF, w szczególności, w MSR 18 Przychody, MSR 11 Umowy o usługę budowlaną oraz związanych z nimi interpretacjach. W dniu 11 września 2015 roku Rada Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości opublikowała projekt zmian w przyjętym standardzie odraczający o rok datę wejścia w życie tego standardu.

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

- *MSSF 16 Leasing*

Nowy standard został opublikowany w dniu 13 stycznia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (ale pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące leasingu (m.in. MSR 17) i diametralnie zmienia podejście do umów leasingowych o różnym charakterze, nakazując leasingobiorcą wykazywanie w bilansach aktywów i zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych, niezależnie od ich rodzaju.

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

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

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

Grupa zastosuje zmiany w standardach nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu. Aktualnie Komisja Europejska postanowiła odroczyć formalną procedurę zatwierdzenia standardu. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania zmienionych standardów.

- Zmiany w MSR 12: *Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu niezrealizowanych strat.*

Zmiany w MSR 12 zostały opublikowane w dniu 19 stycznia 2016 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później. Ich celem jest doprecyzowanie wymogów w zakresie ujmowania aktywów z tytułu podatku odroczonego dotyczących dłużnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiany w MSR 7: *Inicjatywa w sprawie ujawnień*

Zmiany w MSR 7 zostały opublikowane w dniu 29 stycznia 2016 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później. Celem zmian było zwiększenie zakresu informacji przekazywanej odbiorcom sprawozdania finansowego w zakresie działalności finansowej jednostki poprzez dodatkowe ujawnienia zmian wartości bilansowej zobowiązań związanych z finansowaniem działalności jednostki.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, poza zmianą zakresu ujawnień prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

- Doprecyzowanie zapisów MSSF 15: *Przychody z umów z klientami*

Doprecyzowanie zapisów MSSF 15 zostało opublikowane w dniu 12 kwietnia 2016 roku i ma ono zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później (zgodnie z datą rozpoczęcia obowiązywania całego standardu). Celem zmian w standardzie było wyjaśnienie wątpliwości pojawiających się w trakcie analiz przedwdrożeniowych odnośnie: identyfikacji zobowiązania do spełnienia świadczenia (performance obligation), wytycznych stosowania standardu w kwestii identyfikacji zleceniodawcy/agenta oraz przychodów z licencji dotyczących własności intelektualnej, czy wreszcie okresy przejściowego przy pierwszym zastosowaniu nowego standardu.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiany w MSSF 2: *Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji*

Zmiany w MSSF 2 zostały opublikowane w dniu 20 czerwca 2016 roku i mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

Celem zmian w standardzie było doprecyzowanie sposobu ujmowania niektórych rodzajów transakcji płatności na bazie akcji.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiany w MSSF 4: *Zastosowanie MSSF 9 "Instrumenty finansowe" w MSSF 4 "Umowy ubezpieczeniowe"* opublikowane w dniu 12 września 2016 roku.

Mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2014-2016*)

W dniu 8 grudnia 2016 roku w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących 3 standardów:

- MSSF 1 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, w zakresie usunięcia kilku zwolnień przewidzianych w tym standardzie, które nie mają już zastosowania,

- MSSF 12 *Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach*, w zakresie doprecyzowania wymogów odnośnie ujawnień informacji na temat udziałów niezależnie od tego czy są one traktowane jako przeznaczone do sprzedaży, przekazania w formie dywidendy i działalność zaniechana, czy też nie ,

- MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*, w zakresie momentu, w którym jednostki o charakterze inwestycyjnym (np. venture capital) mogą zdecydować o wyborze sposobu wyceny udziałów w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej, a nie metodą praw własności.

Mają one zastosowanie przeważnie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. (niektóre już dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 r.) lub później.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionych standardów nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- KIMSF 22 *Transakcje w walucie obcej a wynagrodzenie zaliczkowe*

Nowa interpretacja została opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem interpretacji jest wskazanie w jaki sposób określić datę transakcji dla celów ustalenia właściwego kursu (do przeliczeń) transakcji zawartej w walucie obcej w sytuacji, gdy jednostka płaci lub otrzymuje zaliczkę w walucie obcej.

Grupa zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2018 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowej interpretacji. Grupa rozpoczęła analizę skutków wdrożenia nowej interpretacji.

- Zmiana w MSR 40 *Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych*

Zmiana w MSR 40 została opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Jej celem jest doprecyzowanie, że przeniesienie nieruchomości z lub do nieruchomości inwestycyjnych może nastąpić wtedy, i tylko wtedy, gdy nastąpiła zamiana sposobu użytkowania nieruchomości.

Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2018 roku.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

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 14 *Regulatory Deferral Accounts* opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku,
- MSSF 16 *Leasing* opublikowany w dniu 13 stycznia 2016 roku,
- Zmiany w MSSF 10 i MSR 28: *Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* opublikowane w dniu 11 września 2014 roku,
- Zmiany w MSR 12: *Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu niezrealizowanych strat* opublikowane w dniu 19 stycznia 2016 roku,
- Zmiany w MSR 7: *Inicjatywa w sprawie ujawnień* opublikowane w dniu 29 stycznia 2016 roku,
- Doprecyzowanie zapisów MSSF 15: *Przychody z umów z klientami* opublikowane w dniu 12 kwietnia 2016 roku,
- Zmiany w MSSF 2: *Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji* opublikowane w dniu 20 czerwca 2016 roku,
- Zmiany w MSSF 4: *Zastosowanie MSSF 9 "Instrumenty finansowe" w MSSF 4 "Umowy ubezpieczeniowe"* opublikowane w dniu 12 września 2016 roku,
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2014-2016*) opublikowane w dniu 8 grudnia 2016 roku,
- KIMSF 22 *Transakcje w walucie obcej a wynagrodzenie zaliczkowe*, opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku,
- Zmiana w MSR 40 *Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych*, opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku.

## Polityka rachunkowości

### Wartości niematerialne

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

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

Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania są amortyzowane wg metody liniowej w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, i tak:

- Oprogramowanie komputerowe od 10% – 50%

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

### Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują zasoby kontrolowane przez jednostkę (stanowiące jej własność), powstałe w wyniku zdarzeń z przeszłości, z których według oczekiwań jednostka osiągnie korzyści ekonomiczne i które są utrzymywane przez jednostkę gospodarczą w celu wykorzystania ich w procesie produkcyjnym lub w dostawach



towarów i świadczenia usług, w celu oddania ich do używania innym podmiotom na podstawie umowy najmu lub w celach administracyjnych oraz, którym towarzyszy oczekiwanie, iż będą wykorzystywane przez czas dłuższy niż rok. Pozycje rzeczowych aktywów trwałych spółka ujmuje jako składniki aktywów, gdy są zdatne do użytku, kompletne oraz jeżeli można wiarygodnie wycenić ich koszt (cena nabycia lub koszt wytworzenia).

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

- Budynki i budowle: stawki amortyzacyjne od 1,25% – 4,5%
- Maszyny i urządzenia: 6% - 30%
- Środki transportu: 12,5% - 20%
- Inne środki trwałe: 5% - 50%

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

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

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

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

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

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

#### **Nieruchomości inwestycyjne**

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

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

#### **Leasing**

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

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

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

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

Leasing, który nie spełnia kryteriów leasingu finansowego klasyfikowany jest do leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego są ujmowane przez spółkę jako koszty w rachunku zysków i strat w sposób równomierny przez okres trwania leasingu.

### **Zapasy**

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

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

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

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

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

### **Koszty finansowania zewnętrznego**

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

### **Należności krótkoterminowe i długoterminowe**

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

### **Kaucje gwarancyjne**

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

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

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

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

### **Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

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

### **Rezerwy na zobowiązania**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- zakończeniu budowy;
- odbiór lokalu protokołem przekazania.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Kredyty bankowe i pożyczki**

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

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

#### **Odroczony podatek dochodowy**

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

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi oraz stratą podatkową możliwą

do odliczenia przy zachowaniu zasady ostrożności. Wartość bilansową składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku poddaje się weryfikacji na każdy dzień bilansowy o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku. Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczone wycenia się z zastosowaniem stawek podatkowych, które będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatku obowiązujące na dzień bilansowy.

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

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

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

#### **Zobowiązania**

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

Ze względu na cechy charakteryzujące zobowiązania można podzielić na:

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

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

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

Zobowiązania warunkowe to obowiązki wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń. Zobowiązania te są ujawniane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach. Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

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

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

#### **Przychody**

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

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

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

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

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

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

#### **Podatki**

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



## B. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	2016-12-31	2015-12-31
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>658 284 178,71</b>	<b>865 498 012,25</b>
Wartości niematerialne	1	12 506 446,20	12 745 510,23
Rzeczowe aktywa trwałe	3	403 860 446,72	409 374 178,66
Nieruchomości inwestycyjne	4	197 649 050,83	405 269 174,24
Inne aktywa finansowe	5	1 558 029,98	1 207 508,79
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	39 653 896,72	33 943 592,88
Należności handlowe oraz pozostałe należności	6	3 056 308,26	2 958 047,44
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>845 135 210,89</b>	<b>832 087 213,75</b>
Zapasy	7	30 324 666,48	30 154 376,85
Kontrakty budowlane	7	627 531 539,30	507 745 822,96
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	48 459 838,80	55 620 217,53
Inne aktywa finansowe	9	40 525 933,17	37 134 640,11
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	88 312 239,72	188 410 473,22
Rozliczenia międzyokresowe	11	9 980 993,42	13 021 683,08
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 503 419 389,60</b>	<b>1 697 585 226,00</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		<b>653 192 302,02</b>	<b>626 642 780,11</b>
Kapitał podstawowy	12	17 771 888,60	17 771 888,60
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 490 208,19	7 490 208,19
Pozostałe kapitały	13	652 525 431,84	632 289 847,95
Niepodzielony wynik finansowy		-49 573 465,57	-36 643 327,20
Zysk/ strata netto		24 978 238,97	5 734 162,58
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>850 227 087,57</b>	<b>1 070 942 445,89</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>337 049 453,12</b>	<b>449 965 008,65</b>
Kredyty i pożyczki	14	169 461 303,55	161 905 635,99
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	37 418 637,55	37 850 859,99
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych	16	241 204,48	241 204,48
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	17	54 848 657,09	55 013 370,26
Inne zobowiązania	18	75 079 650,44	194 953 937,92
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>513 177 634,45</b>	<b>620 977 437,24</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	19	46 067 837,26	54 627 031,59
Kontrakty budowlane	7	336 182 498,50	353 456 461,90
Kredyty i pożyczki	14	22 835 449,71	46 916 660,28
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	17	24 263 308,45	16 474 664,03
Inne zobowiązania	19	83 828 540,53	149 502 619,44
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 503 419 389,60</b>	<b>1 697 585 226,00</b>

**Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	Nota	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016	za okres 01-01-2015 do 31-12-2015
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>24</b>	<b>490 749 935,59</b>	<b>202 176 829,94</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów		488 469 055,52	200 036 902,29
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		2 280 880,07	2 139 927,65
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>25</b>	<b>349 861 689,87</b>	<b>160 936 021,41</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		347 473 551,42	158 861 674,81
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		2 388 138,45	2 074 346,60
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>140 888 245,73</b>	<b>41 240 808,53</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>25</b>	<b>24 935 958,00</b>	<b>18 136 636,59</b>
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>25</b>	<b>19 559 279,59</b>	<b>14 671 344,18</b>
<b>Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych</b>		<b>-7 531 011,53</b>	<b>31 329 588,34</b>
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>		<b>88 861 996,60</b>	<b>39 762 416,10</b>
Pozostałe przychody operacyjne	26	3 792 596,16	3 209 702,62
Pozostałe koszty operacyjne	27	49 525 928,13	18 366 094,75
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>43 128 664,63</b>	<b>24 606 023,97</b>
Przychody finansowe	28	3 465 391,21	1 805 964,93
Koszty finansowe	29	25 961 249,19	19 154 325,26
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>		<b>20 632 806,65</b>	<b>7 257 663,64</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>20 632 806,65</b>	<b>7 257 663,64</b>
Podatek dochodowy	22	-4 345 432,32	1 523 501,06
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>24 978 238,97</b>	<b>5 734 162,58</b>

<b>Inne całkowite dochody:</b>		<b>1 571 282,94</b>	<b>-6 249 584,69</b>
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		1 571 332,94	-818 292,21
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	3 853,67
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	-5 435 146,15
Inne całkowite dochody		-50,00	0,00
<b>Całkowity dochód</b>		<b>26 549 521,91</b>	<b>-515 422,11</b>

<b>KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ</b>		za okres 01-01-2016 do 31-12-2016	za okres 01-01-2015 do 31-12-2015
<b>Zyski</b>			
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych		24 978 238,97	5 734 162,58
<b>Liczba akcji</b>			
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*		88 859 443,00	88 859 443,00
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję		88 859 443,00	88 859 443,00
<b>Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)</b>		<b>0,28</b>	<b>0,06</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)</b>		<b>0,28</b>	<b>0,06</b>

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>	<b>01-01-2016 do 31-12-2016</b>	<b>01-01-2015 do 31-12-2015</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>24 978 238,97</b>	<b>5 734 162,58</b>
<b>Korekta o pozycję</b>	<b>40 037 777,80</b>	<b>199 507,53</b>
Amortyzacja	10 467 188,49	9 960 621,38
Utrata wartości środków trwałych oraz innych wartości niematerialnych	0,00	0,00
(Zysk) strata z wyceny do wartości godziwej instrumentów pochodnych	0,00	0,00
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	-1 437 170,17	-2 828,22
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	858 080,51	5 557 294,92
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej - udziały	0,00	0,00
Odsetki i dywidendy	15 224 744,75	16 872 594,65
(Zysk) strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej	0,00	0,00
Podatek dochodowy	0,00	0,00
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	6 167 161,50	5 082 541,56
Inne korekty	8 757 772,72	-37 270 716,76
- odpis nieruchomości inwestycyjne	7 531 011,53	-31 329 588,34
- pozostałe korekty	1 226 761,19	-5 941 128,42
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>	<b>68 236 148,87</b>	<b>200 436 322,50</b>
Zmiana stanu zapasów	1 981 939,85	920 631,55
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	69 885 530,86	187 597 731,68
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	7 062 117,91	2 107 969,26
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-10 693 439,75	9 809 990,01
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>133 252 165,64</b>	<b>206 369 992,61</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	3 089 008,55	5 679 440,60
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-15 707 348,57	-39 726 898,05
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	1 782 100,00	800 000,00
Pożyczki udzielone	-1 789 966,69	-42 699,00
Spłata pożyczek	0,00	220 000,00
Dywidendy otrzymane	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	0,00	202 514,28
Zbycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych:	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-12 626 206,71</b>	<b>-32 867 642,17</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Otrzymane kredyty i pożyczki	77 263 440,81	64 578 060,63
Spłaty kredytów i pożyczek	-93 966 055,79	-132 378 524,27
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	77 620 000,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-185 180 000,00	-10 570 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-1 181 474,61	-64 136,08
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-17 660 101,85	-26 145 093,56
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	0,00	3 000 000,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	0,00	-2 452 420,01
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-220 724 191,44</b>	<b>-26 412 113,29</b>
<b>ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>-100 098 232,51</b>	<b>147 090 237,15</b>
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	188 410 473,22	41 320 236,05
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW</b>	<b>88 312 239,72</b>	<b>188 410 473,22</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

**Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym**

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
<b>Stan na 31 grudnia 2015</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 490 208,19</b>	<b>627 935 814,58</b>	<b>7 947 357,60</b>	<b>-3 593 324,23</b>	<b>-36 643 327,20</b>	<b>5 734 162,58</b>	<b>626 642 780,11</b>
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stan na 1 stycznia 2016</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 490 208,19</b>	<b>627 935 814,58</b>	<b>7 947 357,60</b>	<b>-3 593 324,23</b>	<b>-36 643 327,20</b>	<b>5 734 162,58</b>	<b>626 642 780,11</b>
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 571 332,94	0,00	0,00	1 571 332,94
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	-50,00	0,00	0,00	0,00	-50,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	627 935 814,58	7 947 307,60	-2 021 991,29	-36 643 327,20	5 734 162,58	<b>628 214 063,05</b>
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24 978 238,97	<b>24 978 238,97</b>
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	627 935 814,58	7 947 307,60	-2 021 991,29	-36 643 327,20	30 712 401,55	<b>653 192 302,02</b>
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	18 664 300,95	0,00	0,00	-12 930 138,37	-5 734 162,58	0,00
<b>Stan na 31 grudnia 2016</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 490 208,19</b>	<b>646 600 115,52</b>	<b>7 947 307,60</b>	<b>-2 021 991,29</b>	<b>-49 573 465,57</b>	<b>24 978 238,97</b>	<b>653 192 302,02</b>





Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
<b>Stan na 31 grudnia 2014</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 490 208,19</b>	<b>603 831 773,22</b>	<b>7 947 307,60</b>	<b>-2 775 032,01</b>	<b>-15 448 962,94</b>	<b>8 341 019,57</b>	<b>627 158 202,23</b>
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stan na 1 stycznia 2015</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 490 208,19</b>	<b>603 831 773,22</b>	<b>7 947 307,60</b>	<b>-2 775 032,01</b>	<b>-15 448 962,94</b>	<b>8 341 019,57</b>	<b>627 158 202,23</b>
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-818 292,21	0,00	0,00	-818 292,21
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	0,00	50,00	0,00	-5 435 196,15	0,00	-5 435 146,15
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	6 357,60	0,00	0,00	-2 503,93	0,00	3 853,67
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	603 838 130,82	7 947 357,60	-3 593 324,22	-20 886 663,01	8 341 019,57	620 908 617,54
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 734 162,58	5 734 162,58
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	603 838 130,82	7 947 357,60	-3 593 324,22	-20 886 663,01	14 075 182,15	626 642 780,12
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	24 097 683,76	0,00	0,00	-15 756 664,19	-8 341 019,57	0,00
<b>Stan na 31 grudnia 2015</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 490 208,19</b>	<b>627 935 814,57</b>	<b>7 947 357,60</b>	<b>-3 593 324,22</b>	<b>-36 643 327,20</b>	<b>5 734 162,58</b>	<b>626 642 780,12</b>

## C. DODATKOWE INFORMACJE

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

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

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

W Sprawozdaniu Finansowym Grupy sporządzonym za rok 2016 zostały ujęte wszystkie zdarzenia, które wystąpiły do dnia sporządzenia Sprawozdania czyli do dnia 10 marca 2017 roku i miały wpływ na Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku.

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

W 2016 roku Grupa nie dokonała zmian zasad polityki rachunkowości.

### WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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

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

### NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

#### Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	2016-12-31	2015-12-31
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	116 797,98	355 862,01
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
<b>Wartości niematerialne, razem</b>	<b>12 506 446,20</b>	<b>12 745 510,23</b>

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

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

Na pozycję inne wartości niematerialne składa się oprogramowanie komputerowe, w tym głównie zintegrowany system SAP.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące wartości niematerialne.

W ramach Spółki nie prowadzono w latach 2015-2016 prac rozwojowych i nie ponoszono na nie kosztów. Spółka nie posiadała zaliczek na wartości niematerialne.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku nie zachodzi utrata wartości firmy. Wartość ta związana jest z nieruchomością inwestycyjną, z której oczekiwany jest przyszły przepływ pieniężny. Zarząd Spółki przeanalizował utratę wartości aktywów zgodnie z MSR 36, m.in. poprzez porównanie wartości księgowej nieruchomości wraz z wartością firmy do wyceny rynkowej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

Nazwa grupy składnikó w majątku	od 01-01-2016 do 31-12-2016	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne	Inne wartości niematerialne razem
wartość	Stan na początek roku obrotowego	<b>12 389 648,22</b>	<b>15 940 982,85</b>	<b>28 330 631,07</b>
	Połączenia	0,00	0,00	0,00
	<b>Razem po połączeniu</b>	<b>12 389 648,22</b>	<b>15 940 982,85</b>	<b>28 330 631,07</b>
	Połączenie	0,00	0,00	0,00
	Przychody	0,00	16 288,50	16 288,50
	Przyjęcie aportem	0,00	0,00	0,00
	Rozchody	0,00	0,00	0,00
	Stan na koniec roku obrotowego	<b>12 389 648,22</b>	<b>15 957 271,35</b>	<b>28 346 919,57</b>
umorzenie	Stan na początek roku obrotowego	<b>12 389 648,22</b>	<b>14 423 919,18</b>	<b>26 813 567,40</b>
	Połączenia	0,00	0,00	0,00
	<b>Razem po połączeniu</b>	<b>12 389 648,22</b>	<b>15 585 120,84</b>	<b>26 813 567,40</b>
	Połączenie	0,00	0,00	0,00
	Amortyzacja za rok	0,00	255 345,62	255 345,62
	Zwiększenie	0,00	0,00	0,00
	Zmniejszenie	0,00	0,00	0,00
	Przyjęcie aportem	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec roku obrotowego	<b>12 389 648,22</b>	<b>15 840 466,46</b>	<b>27 068 913,02</b>	
Stan na początek roku obrotowego (netto)		12 389 648,22	355 862,01	12 745 510,23
Stan na koniec roku obrotowego (netto)		<b>12 389 648,22</b>	<b>116 804,89</b>	<b>12 506 453,11</b>

Nazwa grupy składnikó w majątku	od 01-01-2015 do 31-12-2015	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne	Inne wartości niematerialne razem
wartość	Stan na początek roku obrotowego	12 389 648,22	15 847 570,01	28 237 218,23
	Połączenia	0,00	0,00	0,00
	<b>Razem po połączeniu</b>	<b>12 389 648,22</b>	<b>15 847 570,01</b>	<b>28 237 218,23</b>
	Połączenie	0,00	0,00	0,00
	Przychody	0,00	93 412,84	93 412,84
	Przyjęcie aportem	0,00	0,00	0,00
	Rozchody	0,00	0,00	0,00
	Stan na koniec roku obrotowego	12 389 648,22	15 940 982,85	28 330 631,07
umorzenie	Stan na początek roku obrotowego	12 389 648,22	14 423 919,18	26 813 567,40
	<b>Razem po połączeniu</b>	<b>12 389 648,22</b>	<b>14 423 919,18</b>	<b>26 813 567,40</b>
	Połączenie	0,00	0,00	0,00
	Amortyzacja za rok	0,00	1 161 201,66	1 161 201,66
	Zwiększenie	0,00	0,00	0,00
	Zmniejszenie	0,00	0,00	0,00
	Przyjęcie aportem	0,00	0,00	0,00
	Stan na koniec roku obrotowego	12 389 648,22	15 585 120,84	27 974 769,06
<b>Stan na początek roku obrotowego (netto)</b>		<b>12 389 648,22</b>	<b>1 423 650,83</b>	<b>13 813 299,05</b>
<b>Stan na koniec roku obrotowego (netto)</b>		<b>12 389 648,22</b>	<b>355 862,01</b>	<b>12 745 510,23</b>

**Nota 2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych**

Nie występuje.

**Nota 3. Rzeczowe aktywa trwałe**

<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
a) środki trwałe, w tym:	390 985 112,11	392 987 122,06
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	41 257 681,16	40 475 676,73
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	316 680 624,07	319 260 404,91
- urządzenia techniczne i maszyny	16 891 769,47	18 783 154,61
- środki transportu	3 487 825,36	172 985,84
- inne środki trwałe	12 667 212,05	14 294 899,97
b) środki trwałe w budowie	12 875 334,61	16 387 056,60
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>403 860 446,72</b>	<b>409 374 178,66</b>

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

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

Na pozycję inne środki trwałe składa się wyposażenie, urządzenia biurowe oraz narzędzia i przyrządy.

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





Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

Nazwa grupy składników majątku trwałego	od 01-01-2016 do 31-12-2016	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
wartość	Stan na początek roku obrotowego	42 448 602,86	370 146 455,32	45 926 497,55	4 439 955,34	26 937 163,74	16 387 056,60	506 285 731,41
	Połączenie-aktualizacje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	42 448 602,86	370 146 455,32	45 926 497,55	4 439 955,34	26 937 163,74	16 387 056,60	506 285 731,41
	Przychody	813 800,00	2 151 685,29	603 996,70	4 364 841,08	606 750,83	1 034 154,87	9 575 228,77
	Przemieszczenia			3 004,88				3 004,88
	Rozchody	0,00	205 454,70	6 599 983,20	915 743,63	56 381,25	4 545 376,86	12 322 939,64
	Stan na koniec roku obrotowego	43 262 402,86	372 092 685,91	39 933 515,93	7 889 052,79	27 487 533,32	12 875 834,61	503 541 025,42
umorzenie	Stan na początek roku obrotowego	1 972 926,13	50 886 050,41	27 143 342,94	4 266 969,50	12 642 263,77	0,00	96 911 552,75
	Połączenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	1 972 926,13	50 886 050,41	27 143 342,94	4 266 969,50	12 642 263,77	0,00	96 911 552,75
	<b>Amortyzacja za rok</b>	31 795,57	4 971 572,17	1 966 921,01	874 579,57	2 366 510,55	0,00	10 211 378,87
	przemieszczenia/aport						0,00	0,00
	Zwiększenia						0,00	0,00
	<b>Zmniejszenia</b>		205 454,70	6 302 378,34	878 648,63	55 871,25	0,00	7 442 352,92
Stan na koniec okresu obrotowego	2 004 721,70	55 652 167,88	22 807 885,61	4 262 900,44	14 952 903,07	0,00	99 680 578,70	
Opisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Stan na początek roku obrotowego (netto)</b>	<b>40 475 676,73</b>	<b>319 260 404,91</b>	<b>18 783 154,61</b>	<b>172 985,84</b>	<b>14 294 899,97</b>	<b>16 387 056,60</b>	<b>409 374 178,66</b>	
<b>Stan na koniec roku obrotowego (netto)</b>	<b>41 257 681,16</b>	<b>316 440 518,03</b>	<b>17 125 630,32</b>	<b>3 626 152,35</b>	<b>12 534 630,25</b>	<b>12 875 834,61</b>	<b>403 860 446,72</b>	



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

Nazwa grupy składników majątku trwałego	od 01-01-2015 do 31-12-2015	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
wartość	<b>Stan na początek roku obrotowego</b>	<b>39 835 437,48</b>	<b>355 386 826,18</b>	<b>43 854 121,64</b>	<b>4 672 048,43</b>	<b>20 542 574,93</b>	<b>17 522 631,20</b>	<b>481 813 639,86</b>
	Razem po połączeniu	39 835 437,48	355 386 826,18	43 854 121,64	4 672 048,43	20 542 574,93	17 522 631,20	481 813 639,86
	Przychody	2 850 000,00	20 077 338,71	3 965 073,10	3 328,76	6 432 390,69	2 738 565,56	36 066 696,82
	Rozchody	236 834,62	5 317 709,57	1 892 697,19	235 421,85	37 801,88	3 874 140,16	11 594 605,27
	<b>Stan na koniec roku obrotowego</b>	<b>42 448 602,86</b>	<b>370 146 455,32</b>	<b>45 926 497,55</b>	<b>4 439 955,34</b>	<b>26 937 163,74</b>	<b>16 387 056,60</b>	<b>506 285 731,41</b>
umorzenie	<b>Stan na początek roku obrotowego</b>	<b>1 877 537,05</b>	<b>49 183 301,39</b>	<b>26 772 044,91</b>	<b>4 137 796,68</b>	<b>10 957 054,95</b>	<b>0,00</b>	<b>92 927 734,98</b>
	Razem po połączeniu	1 877 537,05	49 183 301,39	26 772 044,91	4 137 796,68	10 957 054,95	0,00	92 927 734,98
	Amortyzacja za rok	95 389,08	4 765 077,03	1 852 586,12	364 594,67	1 721 772,82	0,00	8 799 419,72
	Zmniejszenia		3 062 328,01	1 481 288,09	235 421,85	36 564,00	0,00	4 815 601,95
	<b>Stan na koniec okresu obrotowego</b>	<b>1 972 926,13</b>	<b>50 886 050,41</b>	<b>27 143 342,94</b>	<b>4 266 969,50</b>	<b>12 642 263,77</b>	<b>0,00</b>	<b>96 911 552,75</b>
Opisy aktualizujące	Zmiana odpisów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Stan na koniec roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Stan na początek roku obrotowego (netto)</b>	<b>37 957 900,43</b>	<b>306 203 524,79</b>	<b>17 082 076,73</b>	<b>534 251,75</b>	<b>9 585 519,98</b>	<b>17 522 631,20</b>	<b>388 885 904,88</b>
	<b>Stan na koniec roku obrotowego (netto)</b>	<b>40 475 676,73</b>	<b>319 260 404,91</b>	<b>18 783 154,61</b>	<b>172 985,84</b>	<b>14 294 899,97</b>	<b>16 387 056,60</b>	<b>409 374 178,66</b>

**Nota 4. Nieruchomości inwestycyjne**

Inne inwestycje długoterminowe	2016-12-31	2015-12-31
a) nieruchomości inwestycyjne	197 649 050,83	405 269 174,24
b) inne	0,00	0,00
<b>Wartość innych inwestycji długoterminowych</b>	<b>197 649 050,83</b>	<b>405 269 174,24</b>

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	Według wartości godziwej	Według kosztu historycznego	Razem wartość nieruchomości inwestycyjnych
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>377 873 667,92</b>	<b>27 395 506,32</b>	<b>405 269 174,24</b>
poniesione nakłady	221 834 584,71	22 206 197,08	244 040 781,79
koszty finansowe	23 658 769,01	5 189 309,24	28 848 078,25
wartość aktualizacji	132 380 314,20	0,00	132 380 314,20
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>9 559 020,41</b>	<b>959 601,58</b>	<b>10 518 621,99</b>
poniesione nakłady	8 567 653,24	932 006,79	9 499 660,03
koszty finansowe	622 077,55	27 594,79	649 672,34
wartość aktualizacji	369 289,62	0,00	369 289,62
reklassyfikacja z kontraktów budowlanych	0,00	0,00	0,00
<b>c) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>207 513 091,72</b>	<b>10 625 653,68</b>	<b>218 138 745,40</b>
poniesione nakłady-sprzedaży, korekty	97 380,77	1 586 444,53	1 683 825,30
koszty finansowe	10 155 166,05	5 000,00	10 160 166,05
wartość aktualizacji	7 900 301,15	0,00	7 900 301,15
reklassyfikacja do kontraktów budowlanych/towarów	189 360 243,75	9 034 209,15	198 394 452,90
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>179 919 596,61</b>	<b>17 729 454,22</b>	<b>197 649 050,83</b>
nakłady	40 944 613,43	12 517 550,19	53 462 163,62
koszty finansowe	14 125 680,51	5 211 904,03	19 337 584,54
wartość aktualizacji	124 849 302,67	0,00	124 849 302,67

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

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

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

Hierarchię ustala się na podstawie najniższego poziomu danych wsadowych. W okresie sprawozdawczym nie dokonano przeniesień pomiędzy poziomami hierarchii.

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

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

- metoda dochodowa
- metoda porównywania parami
- metoda pozostałościowa.

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

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

**Nota 5. Inne aktywa finansowe**

<b>DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
a) udziały lub akcje	221 905,98	221 904,98
b) udzielone pożyczki	1 336 124,00	985 603,81
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>Wartość długoterminowych aktywów finansowych</b>	<b>1 558 029,98</b>	<b>1 207 508,79</b>

<b>DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
a) w jednostkach zależnych	1 348 479,98	997 958,79
- udziały lub akcje	12 355,98	12 354,98
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	1 336 124,00	985 603,81
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	209 550,00	209 550,00
- udziały lub akcje	209 550,00	209 550,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>Długoterminowe aktywa finansowe, razem</b>	<b>1 558 029,98</b>	<b>1 207 508,79</b>





**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe**  
za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Korekty aktualizacyjne wartość (razem)	Odpisy do wysokości wartości księgowej aportu	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
TBS Marki Sp.z o.o.	Warszawa	budownictwo społeczne	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	13 360 000,00	0,00	0,00	13 360 000,00	100,00%
Business Financial Construction Sp. z o.o.	Warszawa	działalność usługowa	jednostka zależna	metoda pełna	16.06.2003	4 347 000,00	0,00	0,00	4 347 000,00	100,00%
J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.	Warna (Bułgaria)	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	08.10.2007	9 854,98	0,00	0,00	9 854,98	100,00%
Yakor House Sp. z o.o.	Soczi (Rosja)	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	07.12.2007	9 810 000,00	0,00	0,00	9 810 000,00	70,00%
J.W. Construction Sp. z o.o.	Ząbki	produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa	jednostka zależna	metoda pełna	19.02.2008	70 197 456,00	0,00	36 125 456,00	34 072 000,00	100,00%
JW. Marka Sp. z o.o.	Ząbki	dzierżawa własności intelektualnej	jednostka zależna	metoda pełna	23.08.2011	186 661 450,00	0,00	172 044 225,58	14 617 224,42	100,00%
Seahouse Sp.zvo.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2012	10 950 000,00	0,00	0,00	10 950 000,00	100,00%
Nowe Tysiąclecie Sp.z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	11.06.2013	15 240 000,00	0	0	15 240 000,00	100,00%
Dana Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.11.2013	14 308 350,00	0,00	0,00	14 308 350,00	99,99%
Bałtycka Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
Berensona Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	28.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
Bliska Wola 4 Sp z o.o.1 SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.01.2014	13 979 850,00	0,00	0,00	13 979 850,00	48,00%
Bliska Wola 4 Sp z o.o.2SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	29.01.2014	6 769 550,00	0,00	0,00	6 769 550,00	48,00%
Wola Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
Bliska Wola 4 Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	24.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
Zdziarska Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
Łódź Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.01.2014	3 800 000,00	0,00	0,00	3 800 000,00	100,00%
Porta Transport	Szczecin	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	24.04.2014	19 309 914,41	0,00	0,00	19 309 914,41	100,00%
Lewandów Invest Sp zoo	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	24.07.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
J.W. Ergo Energy	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	06.10.2014	2 501,00	0,00	0,00	2 501,00	100,00%
Hanza Invest S.A.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.10.2016	75 117 223,20	0,00	0,00	75 117 223,20	100,00%



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

Powiązanie pośrednie:

Bliska Wola 4 Sp z o.o.1 SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.02.2016	30 820 450,00	0,00	0,00	30 820 450,00	51,00%
Bliska Wola 4 Sp z o.o.2SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.02.2016	12 745 500,00	0,00	0,00	12 745 500,00	51,00%
Bliska Wola 4 Sp z o.o.1SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.02.2016	211,74	0,00	0,00	211,74	1,00%
Bliska Wola 4 Sp z o.o.2SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.02.2016	178,00	0,00	0,00	178,00	1,00%
Dana Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	27.11.2014	50,00	0,00	0,00	50,00	0,01%
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%
Karczma Regionalna Sp. z o.o.	Krynica Górska	usługi hotelarskie	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.12.2004	208 550,00	0,00	0,00	208 550,00	8,06%

#### Nota 6. Należności długoterminowe

<b>NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
a) należności z tytułu kaucji	3 056 308,26	2 958 047,44
b) należności z tytułu depozytów (leasing)	0,00	0,00
b) pozostałe należności	0,00	0,00
<b>Wartość należności, razem</b>	<b>3 056 308,26</b>	<b>2 958 047,44</b>

#### Nota 7. Zapasy i kontrakty budowlane

Spółki Grupy Kapitałowej w związku z realizacją projektów budowlanych sporządzają budżety, które są porównywane z kosztami rzeczywistymi i stopniem zaawansowania projektów na podstawie przeprowadzanych cyklicznych inwentaryzacji.

<b>ZAPASY</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
a) materiały	2 371 224,43	2 869 014,77
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	254 080,70	576 011,87
d) towary	27 625 965,76	26 707 320,62
e) zaliczki na dostawy	73 395,59	2 029,59
<b>Wartość zapasów, razem</b>	<b>30 324 666,48</b>	<b>30 154 376,85</b>

Spółka co miesiąc przeprowadza inwentaryzację i porównuje wartość zapasów do budżetów oraz zrealizowanych transakcji sprzedaży poprzez szczegółową analizę każdego składnika.

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

<b>KONTRAKTY BUDOWLANE</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>KONTRAKTY BUDOWLANE (aktywa obrotowe)</b>		
a) półprodukty i produkty w toku	563 712 031,43	480 195 107,71
b) produkty gotowe	58 613 455,81	23 206 459,49
c) zaliczki na dostawy	5 087 433,99	4 225 637,69
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	118 618,07	118 618,07
<b>Wartość kontraktów budowlanych razem</b>	<b>627 531 539,30</b>	<b>507 745 822,96</b>
<b>KONTRAKTY BUDOWLANE (zobowiązania krótkoterminowe)</b>		
a) rozliczenia międzyokresowe	336 182 498,50	353 456 461,90
<b>Wartość kontraktów budowlanych razem</b>	<b>336 182 498,50</b>	<b>353 456 461,90</b>

#### kontrakty budowlane

<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
- zaliczki na lokale	334 669 988,87	347 909 657,32
- rezerwa na roboty	1 038 119,15	2 574 783,29
- inne	474 392,68	2 972 021,29
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>336 182 500,70</b>	<b>353 456 461,90</b>

Spółki Grupy Kapitałowej w związku z prowadzoną działalnością zaciągają kredyty, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółki Grupy ustanowiły zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych oraz w środkach trwałych o łącznej wartości 461,9 mln. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę przyznanego kredytu (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółek Grupy. Na dzień 31 grudnia 2016 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 187,3 mln PLN (z wyłączeniem kredytów TBS Marki Sp. z o.o. zobowiązania wynoszą 93,0 mln PLN).

Spółki Grupy Kapitałowej w związku z prowadzoną działalnością emitują obligacje, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka Grupy ustanowiła zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych oraz w środkach trwałych o łącznej wartości 125,0 mln. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę wyemitowanych obligacji (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółki. Na dzień 31 grudnia 2016 roku zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wynoszą 127,5 mln.

#### Nota 8. Należności krótkoterminowe

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

<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	0,00	11 057,04
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	29 807 796,34	29 844 182,26
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	13 461 637,04	16 993 666,07
d) inne	5 190 405,42	8 771 312,16
<b>Wartość należności, razem</b>	<b>48 459 838,80</b>	<b>55 620 217,53</b>

<b>STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
nieprzeterminowane	21 976 216,33	23 230 842,05
Do 3 miesięcy	4 972 141,76	3 899 064,29
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 143 527,56	826 097,75
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 008 835,96	807 471,40
Powyżej 1 roku	707 074,73	1 091 763,81
<b>Należności z tyt. dostaw i usług brutto</b>	<b>29 807 796,34</b>	<b>29 855 239,30</b>
Odpisy aktualizujące należności	0,00	0,00
<b>Należności z tyt. dostaw i usług netto</b>	<b>29 807 796,34</b>	<b>29 855 239,30</b>

Spółka utworzyła odpisy aktualizujące wartość należności, które zostały ujęte w pozostałych kosztach operacyjnych. Odpisy aktualizujące zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Spółki w oparciu o indywidualną analizę poszczególnych sald.

<b>ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH ORAZ INNYCH NALEŻNOŚCI</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Stan na początek okresu	<b>27 848 500,39</b>	<b>26 036 567,77</b>
a) zwiększenia	7 360 289,77	3 150 859,26
b) zmniejszenia	225 127,45	1 338 926,64
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>34 983 662,71</b>	<b>27 848 500,39</b>

Odpisy aktualizujące dotyczą w całości należności innych przeterminowanych.

Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących wartość należności rozpoznane są odpowiednio w pozostałych kosztach operacyjnych lub pozostałych przychodach operacyjnych.

Na dni bilansowe nie występowały należności z tyt. dostaw i usług oraz inne należności w walutach obcych.

#### Nota 9. Inne aktywa finansowe

<b>INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	40 164 363,53	36 788 293,29
c) inne inwestycje	361 569,64	346 346,82
<b>Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem</b>	<b>40 525 933,17</b>	<b>37 134 640,11</b>

<b>INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
a) w jednostkach zależnych	39 106 876,16	36 732 808,75
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	39 106 876,16	36 732 808,75
b) w pozostałych jednostkach	1 419 057,01	401 831,36
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	361 569,64	346 346,82
- udzielone pożyczki	1 057 487,37	55 484,54
<b>Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem</b>	<b>40 525 933,17</b>	<b>37 134 640,11</b>

Zmiana wartości krótkoterminowych aktywów finansowych wynika przede wszystkim z reklasyfikacji udzielonych pożyczek z długoterminowych aktywów finansowych.

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

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
a) środki pieniężne w kasie i banku	88 267 783,47	98 865 284,02
b) inne środki pieniężne	747,80	89 540 004,15
c) inne aktywa pieniężne	43 708,45	5 185,05
<b>Wartość środków pieniężnych, razem</b>	<b>88 312 239,72</b>	<b>188 410 473,22</b>

Spółki Grupy kapitałowej prezentują w pozycji „inne środki pieniężne” głównie lokaty zawarte na okres poniżej trzech miesięcy.

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>środki pieniężne na rachunkach powierniczych</b>	<b>64 095 886,32</b>	<b>75 661 980,71</b>
JW. Construction Holding SA	58 218 235,50	7 475 720,76
Seahouse Sp. z o.o.	0,00	0,00
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	5 877 650,82	16 654 884,60
Bliska Wola 1 Sp. z o.o.	0,00	27 213 075,05
Bliska Wola 2 sp. z o.o.	0,00	21 512 080,09
Łódź Invest Sp. z o.o.	0,00	2 806 220,21

#### Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

<b>ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 980 993,42	13 021 683,08
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>9 980 993,42</b>	<b>13 021 683,08</b>

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

#### Nota 12. Kapitał podstawowy

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

\* rejestracja przez Sąd połączenia serii akcji A oraz B w jedną serię oznaczoną A i B w związku z umorzeniem 625 000 nabytych w ramach przeprowadzonego przez Spółkę programu odkupu akcji własnych w celu umorzenia

#### Informacje o Akcjonariuszach Spółki na dzień 31 grudnia 2016 r.:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	8.566.039	9,64 %	8.566.039	9,64 %
EHT S.A.	47.846.225	53,84 %	47.846.225	53,84 %
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji <sup>x</sup>			

<sup>x</sup> w dniu 21 lipca 2015 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o przekroczeniu progu 5% w kapitale zakładowym Spółki przez Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A. działające w imieniu: PZU Fundusz Inwestycyjny Otwarty Parasolowy, PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Globalnych Inwestycji, PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Universum, na dzień przekazania zawiadomienia było to 5.139.931 akcji co



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe**  
za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

stanowiło 5,7843 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 5.139.931 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki co stanowiło 5,7843 % ogólnej liczby głosów. Na ZWZ w dniu 29.06.2016 r. było to 8.531.060 akcji co stanowiło 9,60 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 8.531.060 głosów na Walnym Zgromadzeniu co stanowiło 9,60 % ogólnej liczby głosów.

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

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

Informacje o Akcjonariuszach Spółki na dzień sporządzenia sprawozdania:

Akcionariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	10.766.039	12,12 %	10.766.039	12,12 %
EHT S.A.	47.846.225	53,84 %	47.846.225	53,84 %
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji *			

\* w dniu 21 lipca 2015 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o przekroczeniu progu 5% w kapitale zakładowym Spółki przez Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A. działające w imieniu : PZU Fundusz Inwestycyjny Otwarty Parasolowy, PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Globalnych Inwestycji, PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Universum, na dzień przekazania zawiadomienia było to 5.139.931 akcji co stanowiło 5,7843 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 5.139.931 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki co stanowiło 5,7843 % ogólnej liczby głosów. Na ZWZ w dniu 29.06.2016 r. było to 8.531.060 akcji co stanowiło 9,60 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 8.531.060 głosów na Walnym Zgromadzeniu co stanowiło 9,60 % ogólnej liczby głosów.

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

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

#### Nota 13. Kapitały pozostałe

POZOSTAŁE KAPITAŁY	2016-12-31	2015-12-31
a) kapitał zapasowy	646 600 115,53	627 935 814,58
b) pozostałe kapitały rezerwowe	7 947 307,60	7 947 357,60
c) różnice z przeliczenia	-2 021 991,29	-3 593 324,23
<b>Wartość pozostałych kapitałów, razem</b>	<b>652 525 431,84</b>	<b>632 289 847,95</b>

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

Pozostałe kapitały rezerwowe stanowią kapitał przeznaczony na dywidendę.

#### Nota 14. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	2016-12-31	2015-12-31
a) kredyty	187 302 266,31	201 612 143,86
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>166 271 075,33</i>	<i>158 805 302,01</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>21 031 190,98</i>	<i>42 806 841,85</i>
b) pożyczki	4 994 486,95	7 210 152,41
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>3 190 228,22</i>	<i>3 100 333,98</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>1 804 258,73</i>	<i>4 109 818,43</i>
<b>Wartość kredytów i pożyczek, razem</b>	<b>192 296 753,26</b>	<b>208 822 296,27</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe</b>	<b>169 461 303,55</b>	<b>161 905 635,99</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe</b>	<b>22 835 449,71</b>	<b>46 916 660,28</b>

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	2016-12-31	2015-12-31
Do 1 roku	21 031 190,98	42 806 841,85
Powyżej 1 roku do 2 lat	54 854 968,32	22 211 246,09
Powyżej 2 lat do 5 lat	29 250 229,62	49 402 790,95
Powyżej 5 lat	82 165 877,39	87 191 264,97
<b>Razem kredyty, w tym:</b>	<b>187 302 266,31</b>	<b>201 612 143,86</b>
- długoterminowe	166 271 075,33	158 805 302,01
- krótkoterminowe	21 031 190,98	42 806 841,85

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

<b>POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Do 1 roku	1 804 258,73	4 109 818,43
Powyżej 1 roku do 2 lat	3 190 228,22	3 100 333,98
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
<b>Razem pożyczki, w tym:</b>	<b>4 994 486,95</b>	<b>7 210 152,41</b>
- długoterminowe	3 190 228,22	3 100 333,98
- krótkoterminowe	1 804 258,73	4 109 818,43

W 2016 roku oraz od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego żadna z dotychczas zawartych umów kredytowych nie została wypowiedziana przez bank.

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

<b>KREDYTY I POŻYCZKI</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
a) kredyty	94 272 993,49	97 528 400,45
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>89 058 086,49</i>	<i>92 313 493,45</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>5 214 907,00</i>	<i>5 214 907,00</i>
b) pożyczki	0,00	0,00
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Wartość kredytów i pożyczek, razem</b>	<b>94 272 993,49</b>	<b>97 528 400,45</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe</b>	<b>89 058 086,49</b>	<b>92 313 493,45</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe</b>	<b>5 214 907,00</b>	<b>5 214 907,00</b>

<b>KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Do 1 roku	5 214 907,00	5 214 907,00
Powyżej 1 roku do 2 lat	5 214 907,00	5 214 907,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	15 644 721,00	15 644 721,00
Powyżej 5 lat	68 198 458,49	71 453 865,45
<b>Razem kredyty, w tym:</b>	<b>94 272 993,49</b>	<b>97 528 400,45</b>
- długoterminowe	89 058 086,49	92 313 493,45
- krótkoterminowe	5 214 907,00	5 214 907,00

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

Stawka podatku dochodowego obowiązująca w 2016 oraz 2015 roku wynosiła 19%.

<b>AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROZONY</b>	<b>31-12-2016</b>		
	<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>Wartość netto</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	6 878 125,47	-6 878 125,47
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	12 625 890,59	-12 625 890,59
Pozostałe aktywa finansowe	0,00	5 883 679,50	-5 883 679,50
Zapasy i kontrakty budowlane	0,00	10 684 823,66	-10 684 823,66
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	0,00	1 346 118,34	-1 346 118,34
Rezerwy	5 430 998,96	0,00	5 430 998,96
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	34 093,85	0,00	34 093,85
Pozostałe zobowiązania finansowe	4 482 519,51	0,00	4 482 519,51
Pozostałe (w tym aktywo na stratę)	29 706 284,40	0,00	29 706 284,40
<b>Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie</b>	<b>39 653 896,72</b>	<b>37 418 637,55</b>	<b>2 235 259,17</b>

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROZONY	31-12-2015		
	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Wartość netto
Rzeczowe aktywa trwałe	5 667 511,31	5 990 911,86	-323 400,55
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	25 152 259,70	-25 152 259,70
Pozostałe aktywa finansowe	0,00	4 517 385,68	-4 517 385,68
Zapasy i kontrakty budowlane	1 890 534,66	-2 977 059,68	4 867 594,35
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	0,00	4 400 277,01	-4 400 277,01
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	609 815,20	-609 815,20
Kredyty i pożyczki	42 323,96	0,00	42 323,96
Rezerwy	8 052 142,56	0,00	8 052 142,56
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	96 515,85	0,00	96 515,85
Pozostałe zobowiązania finansowe	2 904 659,18	0,00	2 904 659,18
Pozostałe (w tym straty podatkowe)	15 289 905,36	157 270,23	15 132 635,13
<b>Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie</b>	<b>33 943 592,88</b>	<b>37 850 859,99</b>	<b>-3 907 267,11</b>

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01-2016 do 31-12-2016	od 01-01-2015 do 31-12-2015
a) podatek dochodowy bieżący	2 194 056,95	888 758,50
b) podatek dochodowy odroczonego	-6 539 489,27	634 742,56
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>-4 345 432,32</b>	<b>1 523 501,06</b>

ZMIANA STANU PODATKU ODROZONEGO	31-12-2016	31-12-2015
Zmiana stanu aktywa na podatek odroczonego	5 710 303,84	3 682 235,49
Zmiana stanu rezerwy na podatek odroczonego	432 222,44	-9 752 174,21
<b>Zmiana podatku odroczonego razem</b>	<b>6 142 526,28</b>	<b>-6 069 938,72</b>
<b>Podatek odroczonego ujęty w rachunku zysków i strat</b>	<b>-6 539 489,27</b>	<b>634 742,56</b>
<b>Podatek odroczonego ujęty w całkowitych dochodach</b>	<b>396 962,99</b>	<b>5 435 196,16</b>

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

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ EMERYTALNYCH	2016-12-31	2015-12-31
Stan na początek okresu	241 204,48	208 947,48
Zwiększenia	0,00	32 257,00
Zmniejszenia	0,00	0,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>241 204,48</b>	<b>241 204,48</b>

Świadczenia emerytalne stanowią kalkulację odpraw emerytalnych zgodnie z Kodeksem Pracy i nie są tworzone zgodnie z MSR 19.

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

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	2016-12-31	2015-12-31
<b>a) część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>24 263 308,45</b>	<b>16 474 664,03</b>
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	12 560 481,04	13 445 263,56
- odsetki naliczone	1 586 617,79	1 572 025,00
- depozyty czynszowe	480 433,64	480 433,64
- zaliczki_hotele	3 425 189,45	3 522 741,67
- inne	7 068 240,16	7 870 063,25
- pozostałe rezerwy, w tym:	11 702 827,41	3 029 400,47
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 509 355,90	1 509 355,90
- rezerwa pozostałe	10 193 471,51	1 520 044,57

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	2016-12-31	2015-12-31
<b>b) część długoterminowa, w tym:</b>	<b>54 848 657,09</b>	<b>55 013 370,26</b>
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	54 848 657,09	55 013 370,26
- <i>partycypacje w kosztach budowy-TBS Marki</i>	48 795 431,47	48 960 144,64
- <i>przychody przyszłych okresów-umorzenie kredytów-TBS Marki</i>	6 053 225,62	6 053 225,62
<b>Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem</b>	<b>79 111 965,54</b>	<b>71 488 034,29</b>

Spółka TBS Marki Sp. z o.o. zrealizowała osiedla w formule budownictwa społecznego z wykorzystaniem kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. W ramach swoich zasobów mieszkaniowych podpisuje umowy partycypacyjne. Przy podpisywaniu umowy dokonywana jest wpłata partycypacji (jako wkład 30% kosztów budowy), która rozliczana jest po opuszczeniu lokalu.

**Nota 18. Inne zobowiązania długoterminowe**

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	2016-12-31	2015-12-31
a) zobowiązania z tytułu leasingu	1 546 189,64	8 324,99
b) zobowiązania z tytułu kaucji	16 518 386,91	18 341 710,28
c) inne zobowiązania długoterminowe	4 896 211,37	4 853 097,65
d) zobowiązania wekslowe	618 862,52	0,00
e) obligacje	51 500 000,00	171 750 805,00
<b>Wartość innych zobowiązań, razem</b>	<b>75 079 650,44</b>	<b>194 953 937,92</b>

Wszystkie zobowiązania z tytułu leasingu denominowane są w PLN. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada jego wartości księgowej i wynosi na 31 grudnia 2016 roku 2.942.018,48 PLN z czego 1.546.189,64 PLN stanowi zobowiązanie długoterminowe.

Przyszłe opłaty leasingowe są wymagalne jn:

	Minimalne opłaty leasingowe	Odsetki	Obecna wartość zobowiązania
	2016-12-31	2016-12-31	2016-12-31
poniżej 1 roku	1 468 331,33	72 502,49	1 395 828,84
powyżej 1 roku do 5 lat	1 626 502,20	80 312,56	1 546 189,64
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>3 094 833,53</b>	<b>152 815,05</b>	<b>2 942 018,48</b>

	Minimalne opłaty leasingowe	Odsetki	Obecna wartość zobowiązania
	2015-12-31	2015-12-31	2015-12-31
poniżej 1 roku	82 691,28	4 029,13	78 662,15
powyżej 1 roku do 5 lat	9 718,83	1 393,84	8 324,99
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>92 410,10</b>	<b>5 422,96</b>	<b>86 987,14</b>

Obecna wartość zobowiązania z tyt. leasingu zaprezentowana jest w sprawozdaniu

ZOBOWIĄZANIA Z TYT. LEASINGU	2016-12-31	2015-12-31
a) zobowiązania krótkoterminowe	1 395 828,84	78 662,15
b) zobowiązania długoterminowe	1 546 189,64	8 324,99
<b>Razem</b>	<b>2 942 018,48</b>	<b>86 987,14</b>

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

<b>ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	32 827 947,96	36 745 852,21
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	0,00	63,32
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	5 372 125,87	4 835 185,84
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 463 564,75	2 139 029,71
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) inne	5 404 198,68	10 906 900,50
<b>Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem</b>	<b>46 067 837,26</b>	<b>54 627 031,59</b>

<b>INNE ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	76 042 890,70	142 411 358,83
b) zobowiązania wekslowe	6 389 821,00	7 012 598,47
c) zobowiązania z tytułu leasingu	1 395 828,84	78 662,15
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
<b>Wartość innych zobowiązań, razem</b>	<b>83 828 540,54</b>	<b>149 502 619,45</b>

Wszystkie zobowiązania z tytułu leasingu denominowane są w PLN. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada jego wartości księgowej i wynosi na 31 grudnia 2016 roku 2.942.018,48 PLN z czego 1.395.828,84 PLN stanowi zobowiązanie krótkoterminowe.

**Nota 20. Zarządzanie ryzykiem finansowym**

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

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

**Ryzyko stopy procentowej**

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na to, że Grupa posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co równoważyło ryzyko, oraz na nieznaczące wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31 grudnia 2016, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

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

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

	<b>Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe</b>	<b>Wpływ na wynik finansowy brutto w tys. zł</b>
PLN	1%	-2 302
PLN	-1%	2 302

**Ryzyko walutowe**

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



### Ryzyko kredytowe

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

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

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe wynosi 29 808 tys. zł na dzień bilansowy i zostało oszacowane jako wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych spółek.

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

### Ryzyko związane z płynnością

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

### Nota 21. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016	za okres 01-01-2015 do 31-12-2015
<b>Zyski</b>		
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych	24 978 238,97	5 734 162,58
<b>Liczba akcji</b>		
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*	88 859 443	88 859 443
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję	88 859 443	88 859 443
<b>Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)</b>	<b>0,28</b>	<b>0,06</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)</b>	<b>0,28</b>	<b>0,06</b>

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

### Nota 22. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01-2016 do 31-12-2016	od 01-01-2015 do 31-12-2015
a) podatek dochodowy bieżący	2 194 056,95	888 758,50
b) podatek dochodowy odroczony	-6 539 489,27	634 742,56
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>-4 345 432,32</b>	<b>1 523 501,06</b>

W 2016 roku Grupy Kapitałowej z Grupy Kapitałowej zapłaciły łącznie 2.194.056,95 zł podatku dochodowego od osób prawnych.

	od 01-01-2016 do 31-12-2016	od 01-01-2015 do 31-12-2015
<b>Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej</b>		
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	20 632 806,65	7 257 663,64
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0,00	0,00
<b>Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>20 632 806,65</b>	<b>7 257 663,64</b>
Dochód zwolniony TBS	-415 235,42	-274 392,44
<b>Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>20 217 571,23</b>	<b>6 983 271,20</b>
<b>Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat</b>	<b>-4 345 432,32</b>	<b>1 523 501,06</b>
<i>w tym</i>		
bieżący	2 194 056,95	888 758,50
odroczony	-6 539 489,27	634 742,56

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

<b>Podatek według ustawowej stawki podatkowej 19%</b>	<b>3 841 338,53</b>	<b>1 326 821,53</b>
Niezrealizowana strata podatkowa JWC	0,00	0,00
Podatki odroczone nie utworzone w latach ubiegłych	1 627 588,33	543 159,30
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów - różnice trwałe	540 704,67	3 433 752,45
Korzyść podatkowa J.W. Marka	0,00	-543 642,77
Straty podatkowe	0,00	0,00
Korekta konsolidacyjna dotycząca sprzedaży udziałów i odsetek	2 556 651,16	-2 398 113,54
sprzedaż działki Hanza	5 060 593,81	0,00
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00
Nieutworzone aktywa od strat podatkowych	-19 073 805,62	0,00
Koszt konwersji obligacji zamiennych na akcje Hanza Invest	-33 800 000,00	0,00
<b>Skorygowany dochód podatkowy</b>	<b>-22 870 696,41</b>	<b>8 018 426,65</b>
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej</b>	<b>-4 345 432,32</b>	<b>1 523 501,06</b>

### Nota 23 . Sprawozdawczość segmentowa

#### Segmenty branżowe

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

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

Zgodnie z MSSF 8 „Sprawozdawczość segmentowa” 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 działalność. W 2015 roku segment ten tworzyły następujące podmioty: J.W. Construction Holding SA, Seahouse Sp. z o.o., nowe Tysiąclecie Sp. z o.o., Łódź Invest Sp. z o.o.. Podstawowy rodzaj towarów oraz usług w ramach każdego segmentu branżowego:

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

01.01.2016-31.12.2016	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska	Budownictwo społeczne	Budownictwo	Działalność pozostałe	Eliminacje	Razem
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>495 127 851,90</b>	<b>44 498 128,73</b>	<b>13 188 156,20</b>	<b>65 265 502,90</b>	<b>2 816 587,27</b>	<b>-130 146 291,40</b>	<b>490 749 935,59</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	493 237 788,93	44 479 201,84	13 151 043,68	64 927 402,12	2 805 855,49	-130 132 236,53	488 469 055,52
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 890 062,97	18 926,89	37 112,52	338 100,78	10 731,78	-14 054,87	2 280 880,07
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>373 830 605,10</b>	<b>35 699 386,35</b>	<b>7 768 883,23</b>	<b>62 763 936,61</b>	<b>1 174 453,19</b>	<b>-131 375 574,61</b>	<b>349 861 689,87</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	371 963 386,26	35 680 395,46	7 731 770,71	62 295 797,32	1 163 721,41	-131 361 519,74	347 473 551,42
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 867 218,84	18 990,89	37 112,52	468 139,29	10 731,78	-14 054,87	2 388 138,45
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>121 297 246,80</b>	<b>8 798 742,38</b>	<b>5 419 272,97</b>	<b>2 501 566,29</b>	<b>1 642 134,08</b>	<b>1 229 283,21</b>	<b>140 888 245,73</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>33 404 113,89</b>	<b>5 096 366,96</b>	<b>0,00</b>	<b>256,93</b>	<b>0,00</b>	<b>-13 564 779,78</b>	<b>24 935 958,00</b>
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>10 696 319,36</b>	<b>3 071 633,90</b>	<b>1 232 087,35</b>	<b>2 290 975,69</b>	<b>2 542 081,65</b>	<b>-273 818,36</b>	<b>19 559 279,59</b>
<b>Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>-7 531 011,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-7 531 011,53</b>
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>69 665 802,03</b>	<b>630 741,52</b>	<b>4 187 185,62</b>	<b>210 333,67</b>	<b>-899 947,57</b>	<b>15 067 881,34</b>	<b>88 861 996,60</b>
Pozostałe przychody operacyjne	3 268 347,88	106 444,48	341 228,37	234 757,09	17 384,86	-175 566,52	3 792 596,16
Pozostałe koszty operacyjne	38 926 806,84	411 419,59	431 039,83	9 963 636,36	12 248,45	-219 222,94	49 525 928,13
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>34 007 343,07</b>	<b>325 766,41</b>	<b>4 097 374,16</b>	<b>-9 518 545,60</b>	<b>-894 811,16</b>	<b>15 111 537,76</b>	<b>43 128 664,63</b>
Przychody finansowe	7 849 422,18	3 195,00	1 045 849,67	8 174 540,50	34 688 704,13	-48 296 320,27	3 465 391,21
Koszty finansowe	27 632 670,82	1 685 514,76	2 449 469,46	651 934,75	756,47	-6 459 097,07	25 961 249,19
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>14 224 094,43</b>	<b>-1 356 553,35</b>	<b>2 693 754,37</b>	<b>-1 995 939,85</b>	<b>33 793 136,50</b>	<b>-26 725 685,44</b>	<b>20 632 806,65</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>14 224 094,43</b>	<b>-1 356 553,35</b>	<b>2 693 754,37</b>	<b>-1 995 939,85</b>	<b>33 793 136,50</b>	<b>-26 725 685,44</b>	<b>20 632 806,65</b>
Podatek dochodowy	767 360,95	0,00	20 956,00	0,00	1 405 740,00	3 624 023,07	5 818 080,02
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>22 644 041,64</b>	<b>-1 199 884,51</b>	<b>2 672 798,37</b>	<b>-1 001 264,51</b>	<b>32 212 256,50</b>	<b>-30 349 708,50</b>	<b>24 978 238,97</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

01.01.2015-31.12.2015	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska	Budownictwo społeczne	Budownictwo	Działalność pozostałe	Eliminacje	Razem
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>144 100 203,21</b>	<b>34 921 388,93</b>	<b>13 026 686,07</b>	<b>95 759 260,88</b>	<b>4 035 622,74</b>	<b>-89 666 331,89</b>	<b>202 176 829,94</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	142 325 106,12	34 910 845,02	13 002 378,37	95 402 798,97	4 035 107,32	-89 639 333,51	200 036 902,29
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 775 097,09	10 543,91	24 307,70	356 461,91	515,42	-26 998,38	2 139 927,65
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>113 488 858,20</b>	<b>29 838 650,71</b>	<b>7 369 405,90</b>	<b>87 105 760,93</b>	<b>3 282 477,19</b>	<b>-80 149 131,52</b>	<b>160 936 021,41</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	111 681 832,37	29 828 071,04	7 345 098,20	86 846 844,57	3 281 961,77	-80 122 133,14	158 861 674,81
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 807 025,83	10 579,67	24 307,70	258 916,36	515,42	-26 998,38	2 074 346,60
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>30 611 345,01</b>	<b>5 082 738,22</b>	<b>5 657 280,17</b>	<b>8 653 499,95</b>	<b>753 145,55</b>	<b>-9 517 200,37</b>	<b>41 240 808,53</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>22 099 325,57</b>	<b>3 570 305,88</b>	<b>0,00</b>	<b>45 191,55</b>	<b>0,00</b>	<b>-7 578 186,41</b>	<b>18 136 636,59</b>
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>7 211 455,86</b>	<b>2 001 621,62</b>	<b>923 525,33</b>	<b>1 959 847,45</b>	<b>2 849 286,36</b>	<b>-274 392,44</b>	<b>14 671 344,18</b>
<b>Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>31 329 588,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>31 329 588,34</b>
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>32 630 151,92</b>	<b>-489 189,28</b>	<b>4 733 754,84</b>	<b>6 648 460,95</b>	<b>-2 096 140,81</b>	<b>-1 664 621,52</b>	<b>39 762 416,10</b>
Pozostałe przychody operacyjne	1 817 027,16	96 727,72	237 192,99	1 053 081,65	3 673,10	0,00	3 207 702,62
Pozostałe koszty operacyjne	13 799 003,12	292 308,39	286 872,78	3 900 153,43	85 757,03	0,00	18 364 094,75
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>20 648 175,96</b>	<b>-684 769,95</b>	<b>4 684 075,05</b>	<b>3 801 389,17</b>	<b>-2 178 224,74</b>	<b>-1 664 621,52</b>	<b>24 606 023,97</b>
Przychody finansowe	4 281 802,51	4 461,05	1 028 516,59	16 696,54	888 886,99	-4 414 398,75	1 805 964,93
Koszty finansowe	16 807 511,13	1 687 600,73	4 198 090,75	857 429,77	18 091,63	-4 414 398,75	19 154 325,26
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>8 122 467,34</b>	<b>-2 367 909,63</b>	<b>1 514 500,89</b>	<b>2 960 655,94</b>	<b>-1 307 429,38</b>	<b>-1 664 621,52</b>	<b>7 257 663,64</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>8 122 467,34</b>	<b>-2 367 909,63</b>	<b>1 514 500,89</b>	<b>2 960 655,94</b>	<b>-1 307 429,38</b>	<b>-1 664 621,52</b>	<b>7 257 663,64</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>6 713 031,82</b>	<b>-3 090 626,10</b>	<b>1 474 146,89</b>	<b>2 150 569,80</b>	<b>-1 656 606,38</b>	<b>143 646,55</b>	<b>5 734 162,58</b>

**NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH**

**Nota 24. Przychody z działalności operacyjnej**

<b>PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	406 042 674,19	133 975 644,28
Przychody ze sprzedaży usług	82 426 381,33	66 061 258,01
Przychody ze sprzedaży towarów	2 280 880,07	2 139 927,65
<b>Wartość przychodów, razem</b>	<b>490 749 935,59</b>	<b>202 176 829,94</b>

	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>
<b>Przychody ze sprzedaży, z czego:</b>	<b>490 749 935,59</b>	<b>202 176 829,94</b>
-ze sprzedaży produktów-lokale, działki, budynki	404 846 145,70	131 470 869,92
-ze sprzedaży produktów-pozostałe	1 196 528,49	2 504 774,36
-ze sprzedaży usług	82 426 381,33	66 061 258,01
-ze sprzedaży towarów	2 280 880,07	2 139 927,65

	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>
<b>Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty</b>	<b>488 469 055,42</b>	<b>200 036 902,29</b>
-działalność deweloperska	422 202 720,14	146 449 855,66
-działalność hotelarska	44 479 201,84	35 172 001,40
-budownictwo społeczne	13 151 043,68	13 002 378,37
-budownictwo	8 636 089,86	5 412 666,86

	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>
<b>Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych</b>	<b>404 846 145,70</b>	<b>131 470 869,92</b>
-Warszawa i okolice	325 794 626,00	99 916 944,92
-Gdynia	17 435 846,51	13 408 688,45
- Łódź	22 650 621,35	3 182 326,69
- Poznań	33 796 434,58	14 962 909,86
- Katowice	5 168 617,26	0,00

	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>
<b>Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych</b>	<b>44 479 201,84</b>	<b>35 172 001,40</b>
-Warszawa i okolice	5 852 232,86	5 973 221,22
- Tarnowo	5 790 282,88	5 456 985,97
- Stryków	3 835 926,57	3 622 850,56
- Szczecin	4 985 719,27	261 156,38
- Krynica Górská	24 015 040,26	19 857 787,27

**Nota 25. Koszty z działalności operacyjnej**

<b>KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>
Koszty ze sprzedaży produktów	286 037 266,69	102 349 950,69
Koszty ze sprzedaży usług	61 436 284,72	56 511 724,12
Koszty ze sprzedaży towarów	2 388 138,45	2 074 346,60
<b>Koszt własny sprzedaży, razem</b>	<b>349 861 689,87</b>	<b>160 936 021,41</b>



<b>Koszty sprzedaży i koszty zarządu</b>	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>
Koszty sprzedaży	24 935 958,00	18 136 636,59
Koszty zarządu	19 559 279,59	14 671 344,18
<b>Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem</b>	<b>44 495 237,59</b>	<b>32 807 980,77</b>

<b>Koszty wg rodzaju</b>	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>
Amortyzacja	10 467 188,49	9 960 621,38
Zużycie materiałów i energii	23 256 988,86	23 621 528,52
Usługi obce	218 799 729,48	180 588 483,86
Podatki i opłaty	11 482 648,49	12 683 444,96
Wynagrodzenia	36 451 404,48	32 141 266,22
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	5 903 687,22	5 278 508,10
Pozostałe koszty rodzajowe	12 380 466,31	8 625 414,54
<b>Koszty wg rodzaju, razem</b>	<b>318 742 113,33</b>	<b>272 899 267,58</b>

**Nota 26. Pozostałe przychody operacyjne**

<b>PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) inne przychody operacyjne	3 792 596,16	3 209 702,62
<b>Wartość przychodów operacyjnych, razem</b>	<b>3 792 596,16</b>	<b>3 209 702,62</b>

<b>PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) opłaty manipulacyjne	804 777,93	271 539,04
c) rezerwy	1 688 465,04	505 711,09
d) ujawnienie aktywów	0,00	0,00
e) inne ( w tym kary umowne, odszkodowania)	1 299 353,19	2 432 452,49
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>3 792 596,16</b>	<b>3 209 702,62</b>

**Nota 27. Pozostałe koszty operacyjne**

<b>KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	490 575,97	5 557 294,88
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	255 958,46	495 899,29
c) inne koszty operacyjne	48 779 393,70	12 312 900,58
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>49 525 928,13</b>	<b>18 366 094,75</b>

<b>KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	490 575,97	5 557 294,88
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	255 958,46	495 899,29
c) rezerwy	22 758 127,93	3 057 447,33
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	2 432 347,52	2 508 721,47
e) odstępné	0,00	53,80
f) koszty zaniechanych inwestycji)	0,00	
g) inne (w tym użytkowanie wieczyste, sprawa sądowa)	23 588 918,25	6 746 677,98
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>49 525 928,13</b>	<b>18 366 094,75</b>

**Nota 28. Przychody finansowe**

<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki	1 954 930,10	1 713 480,47
c) zysk ze zbycia inwestycji	13 390,74	0,00
d) inne	1 497 070,37	92 484,46
<b>Wartość przychodów finansowych, razem</b>	<b>3 465 391,21</b>	<b>1 805 964,93</b>

<b>Przychody finansowe</b>	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki od klientów	-397 693,82	308 113,52
c) odsetki od pożyczek	499 453,57	554 005,06
d) odsetki od lokat	374 526,58	135 344,62
e) odsetki od weksli	15 222,82	15 400,57
f) odsetki pozostałe	1 463 420,95	700 616,70
g) zysk ze zbycia inwestycji	13 390,74	0,00
h) różnice kursowe	416 382,45	6 432,62
i) inne	1 080 687,92	86 051,84
<b>Razem</b>	<b>3 465 391,21</b>	<b>1 805 964,93</b>

**Nota 29. Koszty finansowe**

<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>
a) odsetki	25 823 898,24	18 978 633,94
b) strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
c) inne	137 350,95	175 691,32
<b>Wartość kosztów finansowych, razem</b>	<b>25 961 249,19</b>	<b>19 154 325,26</b>

<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>
a) odsetki, prowizje kredyty	6 159 414,53	7 165 584,24
b) odsetki-leasing	73 634,48	166 411,97
c) odsetki- pożyczki	177 071,97	329 128,99
d) odsetki- weksle	350 120,82	457 442,00
e) odsetki- emisja obligacji	9 728 683,83	9 832 061,23
f) odsetki pozostałe	9 334 972,61	1 028 005,51
g) strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
h) inne	137 350,95	175 691,32
<b>Wartość kosztów finansowych, razem</b>	<b>25 961 249,19</b>	<b>19 154 325,26</b>

**Nota 30. Transakcje z podmiotami powiązаныmi**

Spółka w ramach prowadzonej działalności zawiera transakcje ze spółkami powiązаныmi w szczególności w zakresie obsługi sprzedaży, usług administracyjnych, wynajmu nieruchomości, wykonywania robót, udzielania poręczeń, finansowania. Poniżej przedstawiono transakcje ze spółkami zależnymi oraz pozostałymi spółkami powiązаныmi, których wartość w 2016 roku była istotna z punktu widzenia prezentowanych danych. Przyjęto próg istotności przy transakcjach handlowych powyżej 100 tys. przy pozostałych 10% kapitałów własnych. Wszystkie transakcje zawarte w 2016 r. przez Spółkę lub jednostkę zależną z podmiotami powiązаныmi, oparte były na warunkach rynkowych.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

NAZWA SPÓŁKI	Należności od jednostek powiązanych	
	31-12-2016	31-12-2015
TBS Marki Sp. z o.o.	1 060 203,17	121 707,97
J.W. Marka Sp. z o. o.	0,00	561 558,64
Business Financial Construction Sp. z o.o.	235 741,90	347,38
Seahouse Sp. z o.o.	0,00	402 730,80
J.W. Construction Sp. z o.o.	12 327 627,03	11 379 373,95
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	0,00	1 336 235,48
Dana Invest Sp. z o.o.	169 881,03	366 178,26
Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	14 760,00	14 760,00
Bałtycka Invest Sp. z o.o.	19 288,86	13 089,66
Berensona Invest Sp. Z o.o.	20 445,06	14 245,86
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	4 068 047,53	2 830 782,78
Bliska Wola 4 Sp.z o.o. 2 SK	910 619,15	1 585 627,17
Wola Invest Sp. z o.o.	18 969,06	0,00
Bliska Wola 4 Sp. z o.o.	20 834,80	14 245,86
Łódź Invest Sp. z o.o.	415 965,10	727 895,88

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania do jednostek powiązanych	
	31-12-2016	31-12-2015
TBS Marki Sp. z o.o.	30 563 179,29	29 653 707,26
J.W. Marka Sp. z o. o.	366 499,58	0,00
Business Financial Construction Sp. z o.o.	1 228 600,63	1 067 332,12
J.W. Construction Sp. z o.o.	27 637 127,12	8 847 589,59
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	0,00	40 994,46
Seahouse Sp. z o.o.	6 275,99	0,00
Bliska Wola 1 Sp. Z o.o.	0,00	23 526,05

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

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016	za okres 01-01-2015 do 31-12-2015
J.W. Marka Sp. Z o.o.	usługi marketingowe	565 826,00	524 806,40
J.W. Marka Sp. Z o.o.	opłata licencyjna za znak towarowy	830 633,03	3 764 467,56
Business Financial Construction Sp. z o.o.	usługi marketingowe	3 001 939,16	2 326 252,52
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane-Zdziarska droga 17KL	246 084,80	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane-Zdziarska II	26 309 183,11	10 413 345,66
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Ożarów Domki	2 825 696,64	510 401,14
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Kręczi Kaputy	16 991 798,38	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Zdziarska II	0,00	10 413 345,66
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane - aranżacje Zdziarska I	0,00	1 856 538,77
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Kasprzaka	0,00	3 821 330,84
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Osada Wiślana	243 493,00	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Condo Hotel	48 200,00	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	budowlane Kasprzaka Ck	692 000,00	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	budowlane Kasprzaka Cm	986 400,00	0,00
Nowe Tysiąclecie sp zo.o.	refaktury(energia)	0,00	149 203,86

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

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016	za okres 01-01-2015 do 31-12-2015
TBS Marki Sp. z o.o.	zarządzanie nieruchomościami	0,00	159 144,36
TBS Marki Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	232 921,50	0,00
TBS Marki Sp. z o.o.	usługi budowlano-montażowe	489 790,11	0,00
TBS Marki Sp. z o.o.	poręczenie kredytu	784 000,00	0,00
J.W. Marka Sp. z o.o.	usługi pozostałe	0,00	813 230,58
Business Financial Construction Sp. z o.o.	najem samochodów	310 062,38	0,00
Seahouse Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	1 200,00	200 000,00
Seahouse Sp. z o.o.	obsługa sprzedażowa	241 179,00	262 992,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	refaktury- pozostałe	42 337,32	380 880,40
J.W.Construction Sp. z o.o.	refaktury -energia	342 599,93	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	pozostałe	99 944,91	816 242,20
J.W.Construction Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	600 000,00	755 594,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	usługi naprawy gwarancyjne	806 981,50	836 396,31
J.W.Construction Sp. z o.o.	wynajem biurowca	589 986,30	634 140,84
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	usługa budo-montaż	17 060 633,00	19 297 949,11
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	usługi projektowe	0,00	463 841,69
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	obsługa administracyjna	366 240,00	366 240,00
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	obsługa sprzedażowa	254 242,00	255 408,00
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	towary	0,00	4 290 000,00
Dana Invest Sp. Z o.o.	usługi pozostałe	0,00	119 187,84
Dana Invest Sp. Z o.o.	obsługa administracyjna	60 000,00	667 278,00
Dana Invest Sp. Z o.o.	refaktury pakietu reklamowego	236 000,00	200 000,00
Porta Transport Sp .z o.o. w likwidacji	najem nieruchomości	144 000,00	144 000,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	obsługa administracyjna	1 776 600,00	3 548 400,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	obsługa sprzedaży	330 378,00	658 356,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	usługa budowlana	2 092 251,08	0,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	pozwolenie na wycinę drzew	1 022 572,04	0,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	pozostała	146 610,00	0,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o. 2 SK	obsługa administracyjna	1 293 012,00	2 581 227,24
Bliska Wola 4 Sp.z o.o. 2 SK	obsługa sprzedażowa	267 912,00	534 624,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o. 2 SK	usługa budowlana	1 670 790,45	0,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o. 2 SK	usługi projektowe	0,00	156 447,00
Łódź Invest Sp. Z o.o.	obsługa administracyjna	2 400,00	366 180,00
Łódź Invest Sp. Z o.o.	usługa bud-montaż	2 018 728,00	7 963 450,00
Łódź Invest Sp. Z o.o.	obsługa sprzedażowa	177 472,00	163 728,00

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

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

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

Poniżej zaprezentowano wynagrodzenie za 2016 rok. Tabele zawierają łączne dane osób wchodzących w skład organów Grupy Kapitałowej dominującej z podziałem na wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji w Spółkach Grupy, zatrudnienia w Spółkach Grupy, innych form wynagrodzenia.

JW Construction Holding S.A.	od 01-01-2016 do 31-12-2016
<b>Zarząd</b>	
Rajchert Wojciech	296 200,00
Starzyńska Magdalena	264 900,00
Ostrowska Małgorzata	209 400,00
Suprynowicz Piotr	60 000,00

JW Construction Holding S.A.	od 01-01-2016 do 31-12-2016
<b>Rada Nadzorcza, wynagrodzenia z innych tytułów</b>	
Szwarc-Sroka Małgorzata	293 269,52
Łopuszyńska Irmina	321 132,64
Czyż Barbara	153 015,84
Michnowicz Laura	25 832,64

Pozostałe Spółki Grupy Kapitałowej, pozostałe umowy	od 01-01-2016 do 31-12-2016
<b>Zarząd</b>	
Rajchert Wojciech	55 000,00
Starzyńska Magdalena	65 985,76
Ostrowska Małgorzata	120 852,00
Suprynowicz Piotr	265 000,00

Pozostałe Spółki Grupy Kapitałowej, pozostałe umowy	od 01-01-2016 do 31-12-2016
<b>Rada Nadzorcza</b>	
Szwarc-Sroka Małgorzata	119 507,87
Łopuszyńska Irmina	60 000,00
Czyż Barbara	76 799,00
Michnowicz Laura	0,00

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

Spółka	31-12-2016	31-12-2015
Zarząd	2	3
Dyrekcja	18	13
Administracja	206	159
Inni pracownicy	127	85
<b>Razem</b>	<b>353</b>	<b>260</b>

Umowy	31-12-2016	31-12-2015
Umowa o pracę	353	260
Umowy zlecenie	298	247
Umowy o dzieło	20	4
<b>RAZEM</b>	<b>671</b>	<b>511</b>

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

**Uzyskane decyzje administracyjne - pozwolenia na budowę lub użytkowanie**

W 2016 roku GK Spółka otrzymała następujące decyzje o pozwoleniach:

a) *na budowę*

W dniu 16 marca 2016 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę obejmującego przebudowę ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku biurowego w Warszawie przy al. Jerozolimskich 212 na apartotel – Jerozolimka Invest.

W dniu 19 października 2016 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu mieszkaniowo-usługowego „Bliska Wola etap E” w rejonie ulic Ordon, Kasprzaka, Al. Prymasa Tysiąclecia w Warszawie umożliwiającego. Pozwolenie jest prawomocne. Spółka planuje wnioskować o pozwolenie zamienne mające na celu zmianę ilości lokali mieszkalnych na 781 sztuk i powierzchni komercyjnej na około 10.500 m<sup>2</sup>.

W dniu 3 listopada 2016r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w miejscowości Kręczki Kaputy, gm. Ożarów Mazowiecki umożliwiające budowę 21 domów. Pozwolenia są prawomocne.



W dniu 5 kwietnia 2016 r. i 30 grudnia 2016 r. Spółka otrzymała pozwolenie zamienne umożliwiające realizację budowy budynku biurowo-usługowo-mieszkalnego Hanza Tower wraz z garażem podziemnym przy al. Wyzwolenia/Odzieżowej w Szczecinie.

b) na użytkowanie

W dniu 12 lutego 2016 r. spółka z Grupy działająca pod firmą Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. - otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynku wielorodzinnego „Nowe Tysiąclecie etap A1” przy ul. Tysiąclecia w Katowicach. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 8 kwietnia 2016 r. spółka z Grupy – Łódź Invest Sp. z o.o. – otrzymała pozwolenie na użytkowanie osiedla wielorodzinnego „Łódź Centrum III” przy ul. Tymienieckiego w Łodzi. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 13 czerwca 2016 r. spółka z Grupy działająca pod firmą Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2 Spółka Komandytowa otrzymała pozwolenie na użytkowanie zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej – budynek B2 wraz z garażem podziemnym, zjazdami i infrastrukturą w rejonie ulicy Ordona w Warszawie. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 1 lipca 2016 r. spółka z Grupy działająca pod firmą Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1 Spółka Komandytowa otrzymała pozwolenie na użytkowanie zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej – budynek B1 wraz z garażem podziemnym, zjazdami i infrastrukturą w rejonie ulicy Ordona w Warszawie.

W dniu 27 grudnia 2016 r. r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach realizacji osiedla mieszkaniowego Bernadowo przy ul. Leśnej i ul. Parkowej w Gdyni- etap I. Pozwolenie jest prawomocne.

**Umowy na realizację robót budowlanych**

W dniu 14 czerwca 2016 r. Spółka zawarła z Instalbud-Rzeszów Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie umowę, której przedmiotem jest realizacja w ramach generalnego wykonawstwa robót związanych z kompleksową budową osiedla Zielona Dolina II w Warszawie przy ul. Zdziarskiej i Verdiego. Na osiedlu będzie 25 budynków zawierających 570 lokali mieszkalnych i usługowych (garaży wielostanowiskowych). Termin zakończenia prac został ustalony na 23 miesiące po przekazaniu Wykonawcy placu budowy. Wartość prac została ustalona na kwotę 71.267.774 zł netto.

W dniu 5 grudnia 2016 r. Spółka zawarła z Hochtief Polska S.A. z siedzibą w Warszawie, dwie umowy których przedmiotem jest realizacja w systemie generalnego wykonawstwa dwóch etapów inwestycji Bliska Wola w Warszawie.

Etapu EM obejmującego budowę 671 lokali mieszkalnych i usługowych, z terminem zakończenia prac do dnia 20 stycznia 2019 r., przy czym Spółka własnym staraniem do dnia 30 września 2017 r. wykona roboty ziemne. Wartość prac realizowanych na podstawie przedmiotowej umowy wyniesie 110.207.209 zł netto.

Etapu EK obejmującego budowę 110 lokali mieszkalnych i powierzchni usługowo-aparthotelowej około 10.000 m<sup>2</sup>, z terminem zakończenia prac do dnia 31 stycznia 2019 r., przy czym Spółka własnym staraniem do dnia 07 sierpnia 2017 r. wykona roboty ziemne. Wartość prac realizowanych na podstawie przedmiotowej umowy wyniesie 67.697.012 zł netto.

**Umowy kredytowe**

Zawarte :

W dniu 22 lipca 2016 r. Spółka zawarła z Bankiem Millennium S.A. umowę o odnawialny kredyt na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Bernadowo Park etap II” w Gdyni w wysokości 33.700.000 zł. Dla inwestycji wcześniej założono rachunek powierniczy otwarty. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 30 września 2018 r.

W dniu 23 sierpnia 2016 r. Spółka zawarła z Plus Bank S.A. umowę o odnawialny kredyt na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Osiedle Kamerata” w Gdyni w wysokości 9.700.000 zł oraz umowę rachunku powierniczego otwartego. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 października 2018 r.

W dniu 3 października 2016 r. Spółka zawarła z bankiem BOŚ S.A. umowę o kredyt odnawialny na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Zielona Dolina II etap II” w Warszawie w wysokości 49.500.000 zł. Wcześniej dla inwestycji założono rachunek powierniczy. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 marca 2019 r.

Splacone :

W dniu 29 kwietnia 2016 r. podmiot zależny od Emitenta spółka pod firmą Łódź Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Żąbkach dokonała całkowitej spłaty kredytów obrotowego w wysokości 15.141.884 zł przeznaczonego na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Osiedle Centrum III” w Łodzi przy ul. Tymienieckiego zaciągniętego w ramach konsorcjum bankowym Banków Polskiej Spółdzielczości.

W dniu 29 kwietnia 2016 r. podmiot zależny od Emitenta spółka pod firmą Łódź Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Żąbkach dokonała całkowitej spłaty kredytu rewolwingowego w wysokości 350.000 zł na finansowanie podatku VAT związanego z realizacją inwestycji mieszkaniowej „Osiedle Centrum III” Łodzi przy ul. Tymienieckiego zaciągniętego w Banku Polskiej Spółdzielczości.

W dniu 31 maja 2016 r. podmiot zależny od Emitenta spółka pod firmą Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. z siedzibą w Żąbkach dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Nowe Tysiąclecie Budynek A1” w Katowicach w wysokości 21.000.000 zł zaciągniętego w Getin Noble Bank SA.

W dniu 17 sierpnia 2016 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu rewolwingowego w wysokości 3.000.000 zł przeznaczonego na finansowanie działalności bieżącej w Banku Polskiej Spółdzielczości S.A.

W dniu 21 listopada 2016 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego w wysokości 39.900.000 zł przeznaczonego na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Bernadowo Park Etap I” w Gdyni w Getin Noble Bank SA.

**Aneksy do wcześniej zawartych umów kredytowych :**

Dnia 21 marca 2016 r. Spółka podpisała aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 16.830.000 zł zawartej z Bankiem Millennium S.A. Na mocy aneksu ustalono termin spłaty kredytu na dzień 23 października 2016 r.

W dniu 25 kwietnia 2016 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez Plus Bank S.A. w wysokości 15.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 25 kwietnia 2018 r.

W dniu 27 kwietnia 2016 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez PKO BP S.A. w wysokości 10.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 27 kwietnia 2017 r.

W dniu 4 lipca 2016 r. J.W. Construction Spółka z o.o. podmiot zależny od Emitenta zawarł Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez PKO BP S.A. w wysokości 7.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 4 lipca 2017 r.

W dniu 21 września 2016 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt odnawialny na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Zielona Dolina III” w Warszawie udzielony przez BOŚ Bank SA w kwocie 5.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 31 marca 2018 r.

W dniu 20 października 2016 r. Spółka podpisała aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 16.830.000 zł zawartej z Bankiem Millennium S.A. Na mocy aneksu ustalono termin spłaty kredytu na dzień 23 października 2017 r.

**Papiery wartościowe :**

**Obligacje wykup :**

W dniu 25 stycznia 2016 r. Spółka dokonała wykupu obligacji :

- 5.782 sztuk obligacji o wartości nominalnej 10.000 zł każda, oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000043

- 992 sztuk obligacji o wartości nominalnej 80.000 zł każda, oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000050.

Wykup oraz wypłacenie w tym dniu wyżej opisanych obligacji wraz z dokonaniem w dniu 10 grudnia 2015 r. umorzeniem obligacji nabytych w zamian za wyemitowane obligacji ISIN PLJWC00050 oznacza spłatę wszelkich zobowiązań z tych dwóch emisji obligacji.

W dniu 9 grudnia 2016 r. Spółka dokonała częściowego wykupu wartości nominalnej obligacji serii JWC1217, wyemitowanych w liczbie 120.000 sztuk, o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości 120.000.000 zł, oznaczonych w systemie KDPW kodem ISIN PLJWC0000100. Wykup w kwocie nominalnej 48.000.000 zł obejmował 40 % wartości pierwotnej wartości emisyjnej obligacji. Wykup nastąpił w terminie i na warunkach przewidzianych w warunkach emisji obligacji.

**Obligacje notowania :**

Od dnia 12 lutego 2016 r. obligacje Spółki serii JWC1217 (ISIN PLJWC000050) w liczbie 120.000 sztuk o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej 120.000.000 zł są notowane na Catalyst. W związku z transakcją wykupu 48.000.000 zł tych obligacji dnia 9 grudnia 2016r., obecnie na rynku Catalyst notowane są papiery o łącznej wartości 72.000.000 zł.

**Sprzedaż nieruchomości do podmiotów zależnych:**

W dniu 2 grudnia 2016 r. została zawarta umowa, której przedmiotem była sprzedaż przez Emitenta na rzecz podmiotu zależnego spółki pod firmą Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach prawa własności gruntu stanowiącego działki o nr 22/2 o pow. 5.261 m<sup>2</sup> KW SZ1S/82676/9 i nr 22/3 o pow. 455 m<sup>2</sup> KW SZ1S/221568/6 wraz z obiektem budownictwa mieszkaniowego w budowie z osiągniętym stanem „0” za kwotę 61.797.028 zł netto. Wraz z nieruchomością sprzedaży podlegała także dokumentacja projektowa będąca podstawą wydania pozwolenia na budowę budynku mieszkaniowego wielorodzinnego, pozwolenie na budowę oraz prawa do działek związanych z przygotowaniem inwestycji, łączna wartość sprzedaży wyniosła 74.000.000 zł netto.

**Inne istotne umowy :**

W dniu 26 lutego 2016 r. została zawarta umowa sprzedaży gruntu przez Emitenta na rzecz podmiotu trzeciego, której przedmiotem była działka położona w Łodzi przy ul. Lipowej 59, Pogonowskiego 70 oznaczona nr.135 o pow. 3.429 m<sup>2</sup>, KW LD1M/00096196/3. Nieruchomość została nabyta przez Spółkę z zamiarem prowadzenia inwestycji. W związku z niekorzystnymi okolicznościami Spółka zrezygnowała z realizacji inwestycji, jednak uprzednio ponosząc koszty związane z przygotowaniem realizacji inwestycji. Uzyskana cena sprzedaży nieruchomości nie pokryła kosztów związanych z jej nabyciem, przygotowaniem inwestycji oraz kosztami ponoszonymi w związku z jej utrzymaniem.

**Nabycie akcji i udziałów :**

W dniu 23 sierpnia 2016 r. Spółka nabyła 50 udziałów o wartości nominalnej 2.500 zł w spółce pod firmą J.W. Ergo Energy Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach za kwotę 1 zł. W Wyniku przedmiotowej transakcji Spółka zwiększyła do 100 % udział w kapitale zakładowym J.W. Ergo Energy Sp. z o.o.

W dniu 26 października 2016 r. Spółka nabyła 100.000 akcji, stanowiących 100 % kapitału zakładowego, w spółce pod firmą Homsly Investmmts S.A. z siedzibą w Warszawie (obecnie Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach).

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

#### J.W. Marka Sp. z o.o.

W dniu 8 lutego 2016 r. aktem notarialnym Rep. A 1189/2016 sporządzonym przez Annę Sota Notariusza w Warszawie został podwyższony kapitał zakładowy w spółce zależnej pod firmą Dana Invest Sp. z o.o z siedzibą w Ząbkach. Kapitał został podwyższony z kwoty 10.065.000 zł do kwoty 11.125.850 zł tj. o kwotę 1.060.850 zł w drodze utworzenia 21.217 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i wartości emisyjnej 200 zł każdy. Udziały zostały objęte w całości przez Spółkę w zamian za wkład gotówkowy.

W dniu 26 lutego 2016 r. aktem notarialnym Rep. A 2096/2016 sporządzonym przez Annę Sota Notariusza w Warszawie został podwyższony kapitał zakładowy w spółce zależnej pod firmą J.W. Marka Sp. z o.o z siedzibą w Ząbkach. Kapitał został podwyższony z kwoty 158.838.000 zł do kwoty 189.658.450 zł tj. o kwotę 30.820.450 zł w drodze utworzenia 616.409 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Udziały zostały objęte w całości przez Spółkę w zamian za aport w postaci 145.558 udziałów o łącznej wartości nominalnej 7.277.900 zł w spółce pod firmą Bliska Wola 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach.

W dniu 26 lutego 2016 r. w wykonaniu wyżej opisanej uchwały oraz oświadczenia o objęciu udziałów została zawarta umowa na podstawie której, Spółką przeniosła na spółkę pod firmą J.W. Marka Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach 145.558 udziałów o łącznej wartości nominalnej 7.277.900 zł w spółce pod firmą Bliska Wola 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach.

W dniu 14 marca 2016 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału w spółce pod firmą J.W. Marka Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach o kwotę 30.820.450 zł tj. do kwoty 189.658.450 zł.

#### J.W. Construction Sp. z o.o.

W dniu 26 lutego 2016 r. aktem notarialnym Rep. A 2106/2016 sporządzonym przez Annę Sota Notariusza w Warszawie został podwyższony kapitał zakładowy w spółce zależnej pod firmą J.W. Construction Sp. z o.o z siedzibą w Ząbkach. Kapitał został podwyższony z kwoty 27.021.650 zł do kwoty 39.767.150 zł tj. o kwotę 12.745.500 zł w drodze utworzenia 254.910 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Udziały zostały objęte w całości przez Spółkę w zamian za aport w postaci 71.604 udziałów o wartości nominalnej 3.580.200 zł w spółce pod firmą Bliska Wola 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach.

W dniu 26 lutego 2016 r. w wykonaniu wyżej opisanej uchwały oraz oświadczenia o objęciu udziałów została zawarta umowa na podstawie której, Spółką przeniosła na spółkę pod firmą J.W. Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach 71.604 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.580.200 zł w spółce pod firmą Bliska Wola 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach.

#### Hanza Invest S.A.

W dniu 31 października 2016 r. aktem notarialnym 13890/2016 sporządzonym przez Ewę Rokos Notariusza w Warszawie został podwyższony kapitał zakładowy w spółce zależnej pod firmą Homsly Investmens S.A. (obecnie Hanza Invest S.A.). Kapitał został podwyższony z kwoty 100.000 zł do kwoty 41.100.000 zł tj. o kwotę 41.000.000 zł w drodze emisji 41.000.000 akcji imiennych serii B w całości objętych przez Spółkę za wkład gotówkowy.

W dniu 21 grudnia 2016 r. Spółka złożyła oświadczenie Hanzie Invest S.A. o zamianie posiadanych 34.000 obligacji zamiennych na akcje o zamianie obligacji na 200.000 akcji imiennych serii C o wartość nominalnej 1 zł każda akcja i łącznej wartości 200.000 zł.

#### **Przekształcenia spółek :**

W dniu 29 kwietnia 2016 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował przekształcenie spółki pod firmą Bliska Wola 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową działającą pod firmą Bliska Wola 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Sp. Komandytowa.

W dniu 29 kwietnia 2016 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował przekształcenie spółki pod firmą Bliska Wola 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową działającą pod firmą Bliska Wola 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Sp. Komandytowa.

#### **Wydarzenia korporacyjne**

W dniu 29 czerwca 2016 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które oprócz uchwał w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdań : finansowych i Zarządu z działalności Emitenta jak i jej Grupy Kapitałowej w 2015 r., sposobu podziału zysku za 2015 rok oraz udzielenia absolutorium członkom organów Spółki z wykonywania obowiązków w 2015 r.

#### **Zdarzenia nietypowe mające wpływ na wynik finansowy :**

W dniu 27 września 2016 r. zapadł wyrok II instancji z powództwa m.st. Warszawy o zapłatę opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr 2/6 położonej w Warszawie przy ul. Górczewskiej 181 za lata 2009-2013 r. przedmiotowym wyrokiem Sąd zasądził na rzecz m.st. Warszawy kwotę 14.123.787 zł wraz z należnymi odsetkami oraz kosztami procesu. Spółka dokonała zapłaty kwoty należności głównej w kwocie 14.123.787 którą ujęto w sprawozdaniu w pozostałych kosztach operacyjnych oraz odsetek w kwocie 7.965.870 ujętych w kosztach finansowych. Spółka nie

zgadza się z rozstrzygnięciem Sądu w przedmiotowej sprawie i planuje wnieść skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego. Swoje stanowisko uzasadnia tym, że nieruchomość została przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogę publiczną co oznacza, że nastąpiło tzw. wywłaszczenie de facto, przy jednoczesnym obowiązku uiszczania opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieadekwatnych do możliwości wykorzystania tej nieruchomości.

Utworzona przez Spółkę, zgodnie z zasadą ostrożności rezerwa w wysokości 9.230.000 zł dotycząca opłat za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr 2/6 położoną w Warszawie przy ul. Górczewskiej 181 za lata 2014 – 2016 wraz z odsetkami. Podstawą utworzenia rezerwy był wyrok zapadły w dniu 27 września 2016 r. opisany powyżej. Kwota rezerwy została wykazana w pozostałych kosztach operacyjnych.

Dokonane w okresie sprawozdawczym aktualizacje odpisu należności na kwotę około 8.000.000 zł.

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

#### Ogłoszenie wezwania na akcje Spółki

W dniu 20 stycznia 2017 r. Pan Józef Wojciechowski dominujący akcjonariusz w stosunku do Spółki ogłosił wezwanie na sprzedaż akcji Spółki w związku z zamiarem przekroczenia progu 66 % głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wezwanie obejmuje sprzedaż 30.247.179 akcji Spółki stanowiących 34,04 % akcji Spółki i uprawniających do 30.247.179 głosów na Walnym Zgromadzeniu co stanowi 34,04 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Data rozpoczęcia zapisów na sprzedaż akcji została ustalona na dzień 9 lutego 2016 r. a zakończenia składania zapisów na dzień 15 marca 2017 r.

#### Udzielenie poręczenia.

W dniu 10 lutego 2017 r. Spółka udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie do kwoty 141.789.712 zł za zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów przez podmiot zależny Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach.

Hanza Invest S.A. zaciągnęła dwa kredyty : inwestycyjny w kwocie 138.789.712 zł oraz na VAT w kwocie 3.000.000 zł na sfinansowanie części kosztów realizacji inwestycji Hanza Tower w Szczecinie.

#### Zawarcie znaczącej umowy pomiędzy podmiotami zależnymi

W dniu 28 lutego 2017 r. Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach jako inwestor zawarła umowę z J.W. Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach na dokończenie realizacji inwestycji mieszkaniowo – usługowej w Szczecinie przy al. Wyzwolenia ul. Odzieżowej Hanza Tower. Wynagrodzenie zostało ustalone na kwotę 150.000.000 zł termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie na dzień 30 kwietnia 2019 r.

#### Zawarcie aneksu do umowy kredytowej

W dniu 30 stycznia 2017 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt rewalwingowy udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w ostatecznej wysokości 4.944.327 zł, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Na mocy Aneksów przesunięto termin wykorzystania i ustalono harmonogram spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 31 grudnia 2017 r.

#### Pozwolenie na budowę

W dniu 30 stycznia 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego na Osiedlu Villa Campina w Ożarowie Mazowieckim. Pozwolenie jest prawomocne.

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

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 grudnia 2016 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4240 zł/EURO.

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 grudnia 2015 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2615 zł/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2016r. do 31 grudnia 2016r., 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 4,3757 zł/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2015r do 31 grudnia 2015r., 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 4,1848 zł/EURO

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

Pozycja bilansu skonsolidowanego	2016-12-31		2016-12-31	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 503 419</b>	<b>339 833</b>	<b>1 697 585</b>	<b>398 354</b>
Aktywa trwałe	658 284	148 798	865 498	203 097
Aktywa obrotowe	845 135	191 034	832 087	195 257
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 503 419</b>	<b>339 833</b>	<b>1 697 585</b>	<b>398 354</b>
Kapitał własny	653 192	147 647	626 643	147 047
Zobowiązania długoterminowe	337 049	76 187	449 965	105 588
Zobowiązania krótkoterminowe	513 178	115 999	620 977	145 718

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2016 do 31-12-2016		od 01-01-2015 do 31-12-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	490 750	117 271	202 177	48 313
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	349 862	83 604	160 936	38 458
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>140 888</b>	<b>33 667</b>	<b>41 241</b>	<b>9 855</b>
Koszty sprzedaży	24 936	5 959	18 137	4 334
Koszty ogólnego zarządu	19 559	4 674	14 671	3 506
Zysk (strata) ze sprzedaży	88 862	21 235	39 762	9 502
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	43 129	10 306	24 606	5 880
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>20 633</b>	<b>4 715</b>	<b>7 258</b>	<b>1 734</b>
Podatek dochodowy	-4 345	-993	1 524	364
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>24 978</b>	<b>5 708</b>	<b>5 734</b>	<b>1 370</b>

Pozycja bilansu Emitenta	2016-12-31		2016-12-31	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 449 838</b>	<b>327 721</b>	<b>1 315 689</b>	<b>308 739</b>
Aktywa trwałe	708 549	160 160	842 997	197 817
Aktywa obrotowe	741 289	167 561	472 692	110 922
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 449 838</b>	<b>327 721</b>	<b>1 315 689</b>	<b>308 739</b>
Kapitał własny	684 286	154 676	674 695	158 323
Zobowiązania długoterminowe	191 979	43 395	300 857	70 599
Zobowiązania krótkoterminowe	573 573	129 650	340 138	79 816

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2016 do 31-12-2016		od 01-01-2015 do 31-12-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	185 438	42 379	207 880	49 675
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	181 323	41 439	166 511	39 790
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>4 115</b>	<b>940</b>	<b>41 369</b>	<b>9 886</b>
Koszty sprzedaży	18 072	4 130	22 777	5 443
Koszty ogólnego zarządu	12 374	2 828	11 106	2 654
Zysk (strata) ze sprzedaży	-33 862	-7 739	38 816	9 276
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-69 161	-15 806	26 638	6 365
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>-6 079</b>	<b>-1 389</b>	<b>18 351</b>	<b>4 385</b>
Podatek dochodowy	-15 669	-3 581	3 312	791
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>9 591</b>	<b>2 192</b>	<b>15 040</b>	<b>3 594</b>



### Nota 35. Pozycje pozabilansowe

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE-umowy kredytowe	31-12-2016
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - kredyty	461 868 936,00
Weksle in blanco	199 023 724,20
Tytuły egzekucyjne	159 218 000,00
Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia	194 289 046,00
Poręczenie na rzecz Banku BZ WBK SA /Dana Invest/	29 694 872,00
Zastaw rejestrowy na udziałach JWCH w Dana Invest	23 499 581,61
poręczenie udzielone przez JWCH na rzecz Nowe Tysiąclecie-kredyt	36 000 000,00

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

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

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE-pozostałe	31-12-2016
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - obligacje	125 000 000,00
Tytuły egzekucyjne	1 134 750,00
Zastaw rejestrowy	60 000 000,00
Poręczenia na rzecz J.W. Construction Sp. z o.o.	7 000 000,00
Poręczenia na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa	151 300,00
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000,00

Na dzień 31 grudnia 2016 roku wystąpiły ubezpieczeniowe gwarancje usunięcia wad i usterek udzielone przez banki oraz instytucje ubezpieczeniowe, których beneficjentem jest Spółka. Ponadto zostały wystawione na rzecz Spółek Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. weksle in blanco jako zabezpieczenie uprawnień spółek wynikających z udzielonych przez kontrahentów gwarancji, które Spółki mają prawo wypełnić w każdym czasie na sumę odpowiadającą kosztom usunięcia wad i usterek. Łączna wartość gwarancji wyniosła na dzień 31 grudnia 2016 roku 17,3 mln PLN i 1,0 mln Euro (JW. Construction Holding SA) i 1,2 mln PLN i 116,5 tys. Euro (JW. Construction sp. z o.o.).

### Nota 36. Istotne sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2016 r. wartość postępowań wytoczonych przeciwko Grupie nie przekraczała 10% kapitałów własnych Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. wartość postępowań wytoczonych z powództwa Spółki lub podmiotów z GK, prowadzonych w sądach powszechnych (tzn. w sądach I i II instancji) nie przekraczała 10 % kapitałów własnych Spółki, przy czym wskazać należy, iż, w dniu 28 grudnia 2016 r. Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej z dnia 27 czerwca 2016 r. (sygn. Akt ICSK 361/16) od wyroku oddalającego powództwo przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawie („Pozwany”) o zobowiązanie Pozwanego do złożenia oświadczenia woli w zakresie nabycia od Spółki prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr 2/6 o pow. 3.2605 ha, dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA4M/00413015/1 („Nieruchomość”) za cenę netto wynoszącą 91.130.975 zł wraz z odsetkami od dnia 8 stycznia 2010r. Spółka złożyła pozew na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 2) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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. Odmowa przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania zamyka drogę sądową podjęta bezpośrednio w celu realizacji roszczenia, niemniej jednak Spółka nie podziela argumentacji sądów zawartej w zapadłych rozstrzygnięciach, rozważa możliwość uruchomienia innych środków prawnych, jak np. skarga konstytucyjna lub skarga do Europejskiego Trybunału Praw Człowieka i Obywatela.

### Nota 37. Instrumenty finansowe i rachunkowość zabezpieczeń

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

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



### Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

	Kategoria	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		
		zgodnie z MSR 39	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
<b>Aktywa finansowe</b>						
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	DDS		12 355,98	12 354,98	12 355,98	12 354,98
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	DDS		209 550,00	209 550,00	209 550,00	209 550,00
Krótkoterminowe pożyczki	PiN		1 336 124,00	985 603,81	1 336 124,00	985 603,81
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	PiN		34 998 201,77	38 626 551,46	34 998 201,77	38 626 551,46
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	WwWGp					
	WF		88 312 239,72	188 410 473,22	88 312 239,72	188 410 473,22
<b>Zobowiązania finansowe</b>						
Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFWgZK		187 302 266,31	201 612 143,86	187 302 266,31	201 612 143,86
Pożyczki od spółek powiązanych, obcych	PZFWgZK		4 994 486,95	7 210 152,41	4 994 486,95	7 210 152,41
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	PZFWgZK		1 546 189,64	8 324,99	1 546 189,64	8 324,99
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	PZFWgZK		1 395 828,84	78 662,15	1 395 828,84	78 662,15
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	PZFWgZK		38 232 146,64	47 652 816,03	38 232 146,64	47 652 816,03
Obligacje	PZFWgZK		127 542 890,70	314 162 163,83	127 542 890,70	314 162 163,83
Zobowiązania wekslowe	PZFWgZK		7 008 683,52	7 012 598,47	7 008 683,52	7 012 598,47

UdtW – Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,

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

PiN – Pożyczki i należności,

DDS – Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,

PZFWgZK – Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

### Ryzyko stopy procentowej

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

31 grudnia 2016 - Oprocentowanie zmienne	do 1 roku	1 do 2 lat	2 - 5 lat	powyżej 5 lat	Ogółem
Aktywa gotówkowe	88 312 239,72	0,00	0,00	0,00	88 312 239,72
Aktywa finansowe- krótkoterminowe pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pożyczki od spółek powiązanych, obcych	4 994 486,95	0,00	0,00	0,00	4 994 486,95
Kredyty bankowe	21 031 190,98	54 854 968,32	29 250 229,62	82 165 877,39	187 302 266,31
Zobowiązania z tytułu obligacji	76 042 890,70	51 500 000,00	0,00	0,00	127 542 890,70

### Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

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

Zarząd :

Na dzień 01.01.2016 r. skład Zarządu Spółki był następujący :  
Wojciech Rajchert – Członek Zarządu  
Magdalena Starzyńska – Członek Zarządu  
Małgorzata Ostrowska – Członek Zarządu  
Piotr Suprynowicz – Członek Zarządu

W roku 2016 w s składzie Zarządu Spółki nie zaszły żadne zmiany.

Na dzień 31.12.2016 r. skład Zarządu Spółki był następujący :  
Wojciech Rajchert – Członek Zarządu  
Magdalena Starzyńska – Członek Zarządu  
Małgorzata Ostrowska – Członek Zarządu  
Piotr Suprynowicz – Członek Zarządu

Rada Nadzorcza :

Na dzień 01.01.2016 r. skład Rady Nadzorczej Spółki był następujący :  
Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Irmina Łopuszyńska Członek Rady Nadzorczej  
Małgorzata Szwarz - Sroka – Członek Rady Nadzorczej  
Laura Michnowicz – Członek Rady Nadzorczej  
Barbara Czyż – Członek Rady Nadzorczej

W roku 2016 w s składzie Rady Nadzorczej Spółki nie zaszły żadne zmiany.

Na dzień 31.12.2016 r. skład Rady Nadzorczej Spółki był następujący :  
Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Irmina Łopuszyńska Członek Rady Nadzorczej  
Małgorzata Szwarz - Sroka – Członek Rady Nadzorczej  
Laura Michnowicz – Członek Rady Nadzorczej  
Barbara Czyż – Członek Rady Nadzorczej

**Nota 39. Zarządzanie kapitałem**

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

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

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

Wskaźnik kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania / EBITDA jest obliczany jako stosunek kredytów, pożyczek i innych źródeł finansowania do EBITDA. Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania oznaczają łączną kwotę zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i leasingu, natomiast EBITDA jest to zysk z działalności operacyjnej po dodaniu amortyzacji. W celu utrzymania płynności finansowej i zdolności kredytowej pozwalającej na pozyskanie finansowania zewnętrznego przy rozsądnym poziomie kosztów Grupa zakłada utrzymanie wskaźnika kapitału własnego na poziomie nie niższym niż 0,3.

	<b>31 grudnia 2016</b>	<b>31 grudnia 2015</b>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	192 296 753,26	208 822 296,27
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	657 930 334,31	862 120 151,63
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-88 312 239,72	-188 410 473,22
Zadłużenie netto	761 914 847,85	882 531 974,68
Kapitał własny	653 192 302,02	626 642 780,11
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto	0	0,00
Kapitał razem	653 192 302,02	626 642 780,11
Kapitał i zadłużenie netto	1 415 107 149,87	1 509 174 754,79
Wskaźnik kapitału własnego	46,16%	41,52%
Wskaźnik kredyty	53,84%	58,48%

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

W dniu 15 czerwca 2016 r. Spółka zawarła z BDO Sp. z o.o., podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych, umowę o dokonanie przeglądu śródrocznego i badania sprawozdania finansowego za rok 2016.

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2016 ustalone zostało na kwotę 175 tys. PLN, z tego 125 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowego, natomiast 50 tys. PLN za przegląd śródroczny i badanie roczne skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2016 wyniosło 50 tys. PLN, z tego 25 tys. PLN za badanie roczne skonsolidowanego, natomiast 25 tys. PLN za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane z jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2016 r. wyniosło 125 tys. PLN, z tego 85 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 40 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto.

Spółki z GK Emitenta zawarły ze spółką BDO Sp. z o.o. umowy na badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. za rok 2016: TBS Marki Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie kwota wynagrodzenia 14,5 tys. PLN, J.W. Construction Sp. z o.o. kwota wynagrodzenia 40,5 tys. PLN, Seahouse Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach kwota wynagrodzenia 5 tys. PLN, Dana Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach kwota wynagrodzenia 5 tys. PLN, J.W. Marka Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach kwota wynagrodzenia 5 tys. PLN oraz Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach kwota wynagrodzenia 5 tys. PLN,

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za poprzedni rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2015 wyniosło 175 tys. PLN, z tego 125 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowego, natomiast 50 tys. PLN za przegląd śródroczny i badanie roczne skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2015 wyniosło 50 tys. PLN, po 25 tys. PLN za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania jak i za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane z jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2015r. wyniosło 120 tys. PLN, z tego 85 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 40 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto.

Ponadto ze spółką BDO Sp. z o.o. zostały zawarte umowy na badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. : TBS Marki Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie kwota wynagrodzenia 14,5 tys. PLN, J.W. Construction Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach umowa kwota wynagrodzenia 40,5 tys. PLN, Seahouse Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach kwota wynagrodzenia 5 tys. PLN , Dana Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach kwota wynagrodzenia 5 tys. PLN. oraz J.W. Marka Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach kwota wynagrodzenia 5 tys. PLN. Ponadto zawarto umowy na badanie planu połączenia Spółek w ramach jednostki dominującej – kwota wynagrodzenia 6,5 tys. zł.

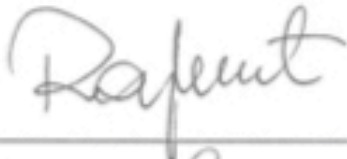
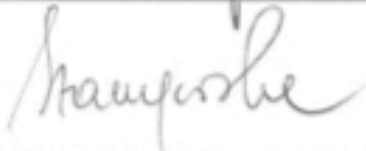


**Nota 41. Informacje na temat zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok ubiegły**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2015 zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w dniu 29 czerwca 2016 roku.

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

Małgorzata Pisarek Główny Księgowy	Podpis	
---------------------------------------	--------	--

Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 10 marca 2017 roku