

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

za okres 3 miesięcy
zakończony dnia 31 marca 2017 roku

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej



Ząbki, dn. 17 maja 2017 roku



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



E. SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA

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

F. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA

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

A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

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

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

Czas trwania Jednostki Dominującej na dzień 31 marca 2017 r. jest nieograniczony. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

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

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy i objętych konsolidacją na dzień 31 marca 2017 r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne:				
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	99,99%	99,99%	konsolidacja pełna
Bałycka 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

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:

- JW. Marka Sp. z o.o. – działalność marketingowa,
- Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o. – sprzedaż i administrowanie osiedli budownictwa społecznego,
- Ośrodek Wypoczynkowy "Ogoniok" Sp. z o.o. (obecnie Yakor House Sp. z o.o.) - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Porta Transport Sp. z o.o. – 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. – działalność hotelarska,
- 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. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

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 2016-2017 zostały sporządzone na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. i zestawione w taki sposób, aby Grupa stanowiła jedną jednostkę. Skonsolidowane sprawozdania finansowe obejmują sprawozdania finansowe jednostki dominującej J.W. Construction Holding S.A. i sprawozdania finansowe kontrolowanych przez jednostkę dominującą spółek zależnych.

Jednostka dominująca dokonała w latach 2016-2017 wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją następujących jednostek podporządkowanych:

W 2017 roku:

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

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. Skonsolidowane informacje finansowe nie były wyceniane inną metodą, co zapewnia porównywalność danych finansowych zawartych w prezentowanych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Ważne oszacowania i założenia

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

- Oszacowanie odpisów aktualizujących dotyczących należności. Kwoty odpisów aktualizujących wartość należności ustalane są przy uwzględnieniu oczekiwanego ryzyka związanego z należnościami oraz dokonanych zabezpieczeń wpływających na skuteczność windykacji. Mimo, że przyjęte założenia opierają się na najlepszej wiedzy, rzeczywiste wyniki mogą różnić się od oczekiwanych.
- Oszacowania związane z ustaleniem aktywów z tytułu podatku odroczonego zgodnie z MSR 12. Z uwagi na dużą zmienność koniunktury, może wystąpić sytuacja, w której rzeczywiste wyniki finansowe i dochody podatkowe mogą różnić się od planowanych.
- Oszacowanie potencjalnych kosztów związanych z toczącymi się przeciwko spółce dominującej postępowaniami skarbowymi i sądowymi. Sporządzając sprawozdanie finansowe, każdorazowo bada się szanse i ryzyka związane z prowadzonymi postępowaniami i stosownie do wyników i rezultatów takich analiz tworzy rezerwy na potencjalne straty. Nie można jednak wykluczyć ryzyka, że sąd lub organ skarbowy wyda wyrok lub decyzję odmienną od przewidywań jednostki i utworzone rezerwy mogą okazać się niewystarczające.
- Jednostka uzyskuje przychody ze świadczonych usług wykonywanych przez Emitenta w oparciu o umowy zadań przez ustalony okres. Usługi wykonywane przez Emitenta są usługami długoterminowymi, okres ich realizacji przekracza 6 miesięcy.

Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kwartał 2017 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego. Szczegółowy opis zasad rachunkowości przyjętych przez Grupę Kapitałową J.W. Construction Holding został przedstawiony w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2016 rok, opublikowanym w dniu 10 marca 2017 roku.

▪ Zmiany wynikające ze zmian MSSF

Od 1 stycznia 2017 roku nie obowiązują żadne nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Poniżej wskazano na dwa przypadki, w których zmiany w standardach opublikowane przez RMSR i mające obowiązywać od 1 stycznia 2017 roku, nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Komisję Europejską.

▪ Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę

Grupa nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za I kwartał 2016 roku i/lub na dzień 31 grudnia 2016 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 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. 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 ujednolicony 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 zmienionych standardów.

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 zastosuje zmiany w standardzie nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego zmienionego standardu. Aktualnie Komisja Europejska jest w trakcie formalnej procedury zatwierdzenia zmiany standardu.

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 zastosuje zmiany w standardzie nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego zmienionego standardu. Aktualnie Komisja Europejska jest w trakcie formalnej procedury zatwierdzenia zmiany standardu.

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 investorem 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.

B. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31-03-2017	31-12-2016
AKTYWA TRWAŁE		653 053 004,02	658 284 178,71
Wartości niematerialne	1	12 490 852,93	12 506 446,20
Rzeczowe aktywa trwałe	2	402 365 811,01	403 860 446,72
Nieruchomości inwestycyjne	3	196 122 471,98	197 649 050,83
Inne aktywa finansowe	4	1 635 878,21	1 558 029,98
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		37 361 498,37	39 653 896,72
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	3 076 491,52	3 056 308,26
AKTYWA OBROTOWE		909 360 540,54	845 135 210,89
Zapasy	6	30 340 575,31	30 324 666,48
Kontrakty budowlane	7	646 298 752,70	627 531 539,30
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	52 631 149,90	48 459 838,80
Inne aktywa finansowe	9	65 375 033,15	40 525 933,17
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	99 033 431,73	88 312 239,72
Rozliczenia międzyokresowe	11	15 681 597,74	9 980 993,42
Aktywa razem		1 562 413 544,56	1 503 419 389,60
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		655 226 976,15	653 192 302,02
Kapitał podstawowy		17 771 888,60	17 771 888,60
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 490 208,19	7 490 208,19
Pozostałe kapitały	13	650 347 085,42	652 525 431,84
Niepodzielony wynik finansowy		-22 447 800,50	-49 573 465,57
Zysk/ strata netto		2 065 594,45	24 978 238,97
ZOBOWIĄZANIA		907 186 568,41	850 227 087,57
Zobowiązania długoterminowe		297 368 195,34	337 049 453,12
Kredyty i pożyczki	12	185 819 294,78	169 461 303,55
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		33 795 895,42	37 418 637,55
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		241 204,48	241 204,48
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	15	54 807 862,05	54 848 657,09
Inne zobowiązania	14	22 703 938,61	75 079 650,44
Zobowiązania krótkoterminowe		609 818 373,07	513 177 634,45
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	15	59 732 444,66	46 067 837,26
Kontrakty budowlane	7	371 083 252,34	336 182 498,50
Kredyty i pożyczki	12	20 936 880,25	22 835 449,71
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	15	23 786 830,24	24 263 308,45
Inne zobowiązania	16	134 278 965,58	83 828 540,53
Pasywa razem		1 562 413 544,56	1 503 419 389,60

2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2017 do 31-03-2017	za okres 01-01-2016 do 31-03-2016
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	74 002 947,34	54 722 631,70
Przychody netto ze sprzedaży produktów		73 471 597,74	54 378 036,23
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		531 349,60	344 595,47
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	18	55 810 876,49	46 282 313,99
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		55 311 918,12	45 916 060,37
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		498 958,37	366 253,62
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		18 192 070,85	8 440 317,71
Koszty sprzedaży		4 897 774,32	5 980 568,60
Koszty ogólnego zarządu		4 667 574,12	5 027 038,11
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		-452 951,46	-539 555,39
Zysk (strata) ze sprzedaży		8 173 770,96	-3 106 844,39
Pozostałe przychody operacyjne	19	675 743,52	346 256,90
Pozostałe koszty operacyjne	20	2 322 462,26	4 527 038,88
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		6 527 052,22	-7 287 626,37
Przychody finansowe	21	596 371,14	997 860,89
Koszty finansowe	22	5 323 723,66	4 404 138,79
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		1 799 699,70	-10 693 904,27
Zysk (strata) brutto		1 799 699,70	-10 693 904,27
Podatek dochodowy		-265 894,75	-1 133 413,11
Zysk (strata) netto		2 065 594,45	-9 560 491,16

Inne całkowite dochody:		-30 920,32	265 173,92
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		-30 920,32	265 173,92
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
Inne całkowite dochody		0,00	0,00
Całkowity dochód		2 034 674,13	-9 295 317,24

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		za okres 01-01-2017 do 31-03-2017	za okres 01-01-2016 do 31-03-2016
Zyski			
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych		2 065 594,45	-9 560 491,16
Liczba akcji			
(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
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)		0,02	-0,11
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)		0,02	-0,11

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



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017r.

3. Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2016	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	646 600 115,53	7 947 307,60	-2 021 991,29	-49 573 465,57	24 978 238,97	653 192 302,02
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2017	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	646 600 115,53	7 947 307,60	-2 021 991,29	-49 573 465,57	24 978 238,97	653 192 302,02
Emisja akcji	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	-30 920,32	0,00	0,00	-30 920,32
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	-2 147 426,10	0,00	0,00	2 147 426,10	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	644 452 689,43	7 947 307,60	-2 052 911,61	-47 426 039,47	24 978 238,97	653 161 381,70
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 065 594,45	2 065 594,45
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	644 452 689,43	7 947 307,60	-2 052 911,61	-47 426 039,47	27 043 833,42	655 226 976,15
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24 978 238,97	-24 978 238,97	0,00
Stan na 31 marca 2017	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	644 452 689,43	7 947 307,60	-2 052 911,61	-22 447 800,51	2 065 594,45	655 226 976,15



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017r.

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2015	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	627 935 814,58	7 947 357,60	-3 593 324,23	-36 643 327,20	5 734 162,58	626 642 780,11
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2016	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	627 935 814,58	7 947 357,60	-3 593 324,23	-36 643 327,20	5 734 162,58	626 642 780,11
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	628 214 063,05
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24 978 238,97	24 978 238,97
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	653 192 302,02
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
Stan na 31 grudnia 2016	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	646 600 115,52	7 947 307,60	-2 021 991,29	-49 573 465,57	24 978 238,97	653 192 302,02



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017r.

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2015	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	627 935 814,58	7 947 357,60	-3 593 324,23	-36 643 327,20	5 734 162,58	626 642 780,11
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2016	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	627 935 814,58	7 947 357,60	-3 593 324,23	-36 643 327,20	5 734 162,58	626 642 780,11
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	265 173,92	0,00	0,00	265 173,92
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	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	7 947 357,60	-3 328 150,31	-36 643 327,20	5 734 162,58	626 907 954,03
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-9 560 491,16	-9 560 491,16
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	7 947 357,60	-3 328 150,31	-36 643 327,20	-3 826 328,58	617 347 462,87
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 734 162,58	-5 734 162,58	0,00
Stan na 31 marca 2016	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	627 935 814,58	7 947 357,60	-3 328 150,31	-30 909 164,63	-9 560 491,16	617 347 462,87

4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	01-01-2017 do 31-03-2017	01-01-2016 do 31-03-2016
Zysk (strata) netto	2 065 594,45	-9 560 491,16
Korekta o pozycję	1 524 473,12	1 346 176,01
Amortyzacja	2 732 325,15	2 459 477,57
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	1 865 691,17	-58 452,68
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	1 075 250,00	0,00
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej - udziały	0,00	0,00
Odsetki i dywidendy	3 046 024,24	3 965 011,90
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-7 548 221,64	-5 824 300,35
Inne korekty	353 404,20	804 439,57
- odpis nieruchomości inwestycyjne	452 951,46	539 555,39
- pozostałe korekty	-99 547,26	264 884,18
Zmiana stanu kapitału obrotowego	26 053 125,51	43 523 957,67
Zmiana stanu zapasów	-15 908,83	335 172,92
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	16 792 783,57	47 739 521,10
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	-4 191 494,36	5 740 325,39
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	13 467 745,14	-10 291 061,75
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	29 643 193,08	35 309 642,53
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	561 750,00	0,00
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-1 709 937,06	-1 654 677,03
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	-36 300 000,00	0,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	9 973 609,00	0,00
Pożyczki udzielone	-116 919,07	-82 900,25
Dywidendy otrzymane	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	26 391,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-27 565 106,13	-1 737 577,28
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Otrzymane kredyty i pożyczki	24 014 584,29	45 686 963,30
Splaty kredytów i pożyczek	-9 594 649,85	-13 157 955,75
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	-137 180 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-339 523,89	-141 285,98
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-3 187 305,77	-3 587 317,99
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	0,00	0,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	-2 250 000,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	8 643 104,78	-108 379 596,42
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	10 721 191,73	-74 807 531,17
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	88 312 239,72	188 410 473,22
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	99 033 431,73	113 602 942,05

C. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31-03-2017	31-12-2016
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	101 204,71	116 797,98
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	12 490 852,93	12 506 446,20

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31-03-2017	31-12-2016
a) środki trwałe, w tym:	389 318 960,53	390 985 112,11
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	41 257 681,16	41 257 681,16
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	315 940 659,58	316 680 624,07
- urządzenia techniczne i maszyny	16 492 020,58	16 891 769,47
- środki transportu	3 132 338,74	3 487 825,36
- inne środki trwałe	12 496 260,47	12 667 212,05
b) środki trwałe w budowie	13 046 850,48	12 875 334,61
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	402 365 811,01	403 860 446,72

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	31-03-2017	31-12-2016
a) nieruchomości inwestycyjne	196 122 471,98	197 649 050,83
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	196 122 471,98	197 649 050,83

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	Według wartości godziwej	Według kosztu historycznego	Razem wartość nieruchomości inwestycyjnych
a) stan na początek okresu	179 919 596,61	17 729 454,22	197 649 050,83
poniesione nakłady	98 732 149,22	12 517 550,18	111 249 699,40
koszty finansowe	12 583 162,19	5 211 904,04	17 795 066,23
wartość aktualizacji	68 604 285,20	0,00	68 604 285,20
b) zwiększenia (z tytułu)	522 679,14	40 693,47	563 372,61
poniesione nakłady	522 679,14	40 693,47	563 372,61
koszty finansowe	0,00	0,00	0,00
wartość aktualizacji	0,00	0,00	0,00
rekłasyfikacja z kontraktów budowlanych	0,00	0,00	0,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	2 089 951,46	0,00	2 089 951,46
poniesione nakłady-sprzedaży, korekty	1 637 000,00	0,00	1 637 000,00
koszty finansowe	0,00	0,00	0,00
wartość aktualizacji	452 951,46	0,00	452 951,46
rekłasyfikacja do kontraktów budowlanych/towarów	0,00	0,00	0,00
d) stan na koniec okresu	178 352 324,29	17 770 147,69	196 122 471,98
nakłady	97 617 828,36	12 558 243,65	110 176 072,01
koszty finansowe	12 583 162,19	5 211 904,04	17 795 066,23
wartość aktualizacji	68 151 333,74	0,00	68 151 333,74

Nota 4. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-03-2017	31-12-2016
a) udziały lub akcje	221 905,98	221 905,98
b) udzielone pożyczki	1 413 972,23	1 336 124,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	1 635 878,21	1 558 029,98

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-03-2017	31-12-2016
a) w jednostkach zależnych	1 426 328,21	1 348 479,98
- udziały lub akcje	12 355,98	12 355,98
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	1 413 972,23	1 336 124,00
- 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
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	1 635 878,21	1 558 029,98



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017r.

	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Korekty aktualizacyjne wartość (razem)	Odpisy do wysokości wartości księgowej aportu	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1	TBS Marki Sp. z o.o.	Warszawa	budownictwo społeczne	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	13 360 000,00	0,00	0,00	13 360 000,00	100,00%
2	Business Financial Construction Sp. z o.o.	Warszawa	działalność usługowa	jednostka zależna	metoda pełna	16.06.2003	4 347 000,00	0,00	0,00	4 347 000,00	100,00%
3	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%
4	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%
5	J.W. Construction Sp. z o.o.	Ząbki	działalność budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	19.02.2008	70 197 456,00	0,00	36 125 456,00	34 072 000,00	100,00%
6	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%
7	Seahouse Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2012	10 950 000,00	0,00	0,00	10 950 000,00	100,00%
8	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%
9	Dana Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność hotelarska	jednostka zależna	metoda pełna	22.11.2013	14 308 350,00	0,00	0,00	14 308 350,00	99,99%
10	Bałycka 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%
11	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%
12	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%
13	Bliska Wola 4 Sp z o.o.2SK	Ząbki	deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	29.01.2014	6 769 550,00	0,00	0,00	6 769 550,00	48,00%
14	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%
15	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%
16	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%
17	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%
18	Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	Szczecin	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	24.04.2014	19 309 914,41	0,00	0,00	19 309 914,41	100,00%
19	Lewandów Invest Sp z o o	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	24.07.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
20	J.W. Ergo Energy Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	06.10.2014	2 501,00	0,00	0,00	2 501,00	100,00%
21	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%



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017r.

Powiązania pośrednie											
1	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%
2	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%
3	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%
4	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%
5	Dana Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność hotelarska	jednostka zależna	metoda pełna	27.11.2014	50,00	0,00	0,00	50,00	0,01%
6	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%
7	Karczma Regionalna Sp.z o.o.	Krynica Górská	usługi hotelarskie	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.12.2004	208 550,00	0,00	0,00	208 550,00	8,06%

Nota 5. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31-03-2017	31-12-2016
a) należności z tytułu kaucji	3 076 491,52	3 056 308,26
b) należności z tytułu depozytów (leasing)	0,00	0,00
b) pozostałe należności	0,00	0,00
Wartość należności, razem	3 076 491,52	3 056 308,26

2. AKTYWA OBROTOWE

Nota 6. Zapasy

ZAPASY	31-03-2017	31-12-2016
a) materiały	2 412 359,12	2 371 224,43
b) półprodukty i produkty w toku	15 750,00	0,00
c) produkty gotowe	250 060,76	254 080,70
d) towary	27 640 204,84	27 625 965,76
e) zaliczki na dostawy	22 200,59	73 395,59
Wartość zapasów, razem	30 340 575,31	30 324 666,48

Nota 7. Kontrakty budowlane

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-03-2017	31-12-2016
KONTRAKTY BUDOWLANE (aktywa obrotowe)		
a) półprodukty i produkty w toku	623 740 688,75	563 712 031,43
b) produkty gotowe	18 624 686,83	58 613 455,81
c) zaliczki na dostawy	3 814 759,05	5 087 433,99
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	118 618,07	118 618,07
Wartość kontraktów budowlanych razem	646 298 752,70	627 531 539,30

KONTRAKTY BUDOWLANE (zobowiązania krótkoterminowe)		
a) rozliczenia międzyokresowe	371 083 252,34	336 182 498,50
Wartość kontraktów budowlanych razem	371 083 252,34	336 182 498,50

Rozliczenia międzyokresowe	31-03-2017	31-12-2016
- zaliczki na lokale	369 656 217,72	334 669 988,87
- rezerwa na roboty	437 445,05	1 038 119,15
- inne	989 589,57	474 390,48
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	371 083 252,34	336 182 498,50

Spółki Grupy Kapitałowej w związku z prowadzoną działalnością zaciągają kredyty, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 marca 2017 roku Spółki Grupy ustanowiły zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych oraz środkach trwałych o łącznej wartości 919,7 mln. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę przyznanego kredytu (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółek Grupy. Na dzień 31 marca 2017 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 201,7 mln. (z wyłączeniem kredytów TBS Marki Sp. z o.o., zobowiązania wynoszą 108,3 mln).

Spółki Grupy Kapitałowej w związku z prowadzoną działalnością emitują obligacje, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 marca 2017 roku Spółka Grupy ustanowiła zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych oraz w środkach trwałych o łącznej wartości 125 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 marca 2017 roku zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wynoszą 128,3 mln z czego 51,5 mln jest zabezpieczone hipoteką.

Nota 8. Należności krótkoterminowe

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31-03-2017	31-12-2016
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	5 945,00	0,00
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	30 785 786,88	29 807 796,34
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	17 935 069,73	13 461 637,04
d) inne	3 904 348,29	5 190 405,42
Wartość należności, razem	52 631 149,90	48 459 838,80

Nota 9. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-03-2017	31-12-2016
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	38 456 750,33	40 164 363,53
c) inne inwestycje	26 918 282,82	361 569,64
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	65 375 033,15	40 525 933,17

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-03-2017	31-12-2016
a) w jednostkach zależnych	37 388 862,95	39 106 876,16
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	37 388 862,95	39 106 876,16
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	27 986 170,20	1 419 057,01
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	26 918 282,82	361 569,64
- udzielone pożyczki	1 067 887,38	1 057 487,37
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	65 375 033,15	40 525 933,17

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31-03-2017	31-12-2016
a) środki pieniężne w kasie i banku	96 225 183,93	88 267 783,47
b) inne środki pieniężne	2 790 747,80	747,80
c) inne aktywa pieniężne	17 500,00	43 708,45
Wartość środków pieniężnych, razem	99 033 431,73	88 312 239,72

	31-03-2017	31-12-2016
środki pieniężne na rachunkach powierniczych	63 224 312,42	64 095 886,32
JW. Construction Holding SA	62 492 753,76	58 218 235,50
Seahouse Sp. z o.o.	0,00	0,00
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	731 558,66	5 877 650,82
Bliska Wola 1 Sp. z o.o.	0,00	0,00
Bliska Wola 2 sp. z o.o.	0,00	0,00
Łódź Invest Sp. z o.o.	0,00	0,00

Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31-03-2017	31-12-2016
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15 681 597,74	9 980 993,42
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	15 681 597,74	9 980 993,42

3. ZOBOWIĄZANIA

Nota 12. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	31-03-2017	31-12-2016
a) kredyty	201 722 200,75	187 302 266,31
<i>w tym: długoterminowe</i>	182 603 760,96	166 271 075,33
<i>krótkoterminowe</i>	19 118 439,79	21 031 190,98
b) pożyczki	5 033 974,28	4 994 486,95
<i>w tym: długoterminowe</i>	3 215 533,82	3 190 228,22
<i>krótkoterminowe</i>	1 818 440,46	1 804 258,73
Wartość kredytów i pożyczek, razem	206 756 175,03	192 296 753,26
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	185 819 294,78	169 461 303,55
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	20 936 880,25	22 835 449,71

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-03-2017	31-12-2016
Do 1 roku	19 118 439,79	21 031 190,98
Powyżej 1 roku do 2 lat	60 201 408,10	54 854 968,32
Powyżej 2 lat do 5 lat	41 275 922,05	29 250 229,62
Powyżej 5 lat	81 126 430,81	82 165 877,39
Razem kredyty, w tym:	201 722 200,75	187 302 266,31
- długoterminowe	182 603 760,96	166 271 075,33
- krótkoterminowe	19 118 439,79	21 031 190,98

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-03-2017	31-12-2016
Do 1 roku	1 818 440,46	1 804 258,73
Powyżej 1 roku do 2 lat	3 215 533,82	3 190 228,22
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem pożyczki, w tym:	5 033 974,28	4 994 486,95
- długoterminowe	3 215 533,82	3 190 228,22
- krótkoterminowe	1 818 440,46	1 804 258,73

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

KREDYTY I POŻYCZKI	31-03-2017	31-12-2016
a) kredyty	93 441 714,91	94 272 993,49
<i>w tym: długoterminowe</i>	88 226 807,91	89 058 086,49
<i>krótkoterminowe</i>	5 214 907,00	5 214 907,00
b) pożyczki	0,00	0,00
<i>w tym: długoterminowe</i>	0,00	0,00
<i>krótkoterminowe</i>	0,00	0,00
Wartość kredytów i pożyczek, razem	93 441 714,91	94 272 993,49
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	88 226 807,91	89 058 086,49
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	5 214 907,00	5 214 907,00

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-03-2017	31-12-2016
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	67 367 179,91	68 198 458,49
Razem kredyty, w tym:	93 441 714,91	94 272 993,49
- długoterminowe	88 226 807,91	89 058 086,49
- krótkoterminowe	5 214 907,00	5 214 907,00

Spółka TBS Marki Sp. z o.o. zaciągnęła kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na odrębnych, w stosunku do standardowych kredytów komercyjnych zasadach, regulowanych przez Ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego Dz. U.00.98.1070. j.t. Są to kredyty długoterminowe z terminami spłat przypadającymi na lata 2033-2044. Kredyty spłacane są z czynszów od najemców mieszkań TBS.

Nota 13. Pozostałe kapitały

POZOSTAŁE KAPITAŁY	31-03-2017	31-12-2016
a) kapitał zapasowy	644 452 689,43	646 600 115,53
b) pozostałe kapitały rezerwowe	7 947 307,60	7 947 307,60
c) różnice z przeliczenia	-2 052 911,61	-2 021 991,29
Wartość pozostałych kapitałów, razem	650 347 085,42	652 525 431,84

Nota 14. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31-03-2017	31-12-2016
a) zobowiązania z tytułu leasingu	1 206 665,75	1 546 189,64
b) zobowiązania z tytułu kaucji	16 144 972,15	16 518 386,91
c) inne zobowiązania długoterminowe	5 072 763,87	4 896 211,37
d) zobowiązania wekslowe	279 536,84	618 862,52
e) obligacje	0,00	51 500 000,00
Wartość innych zobowiązań, razem	22 703 938,61	75 079 650,44

Nota 15. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31-03-2017	31-12-2016
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	40 430 598,85	32 827 947,96
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	964,88	0,00
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	8 471 890,23	5 372 125,87
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 453 578,98	2 463 564,75
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) inne	8 375 411,72	5 404 198,68
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	59 732 444,66	46 067 837,26

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31-03-2017	31-12-2016
a) część krótkoterminowa, w tym:	23 786 830,24	24 263 308,45
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	11 371 237,70	12 560 481,04
- odsetki naliczone	1 582 664,77	1 586 617,79
- depozyty czynszowe	480 433,64	480 433,64
- zaliczki hotele	1 290 490,89	3 425 189,45
- inne	8 017 648,40	7 068 240,16
- pozostałe rezerwy, w tym:	12 415 592,54	11 702 827,41
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 509 355,90	1 509 355,90
- rezerwa pozostałe	10 906 236,64	10 193 471,51
a) część długoterminowa, w tym:	54 807 862,05	54 848 657,09
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	54 807 862,05	54 848 657,09
- partycypacje w kosztach budowy-TBS Marki	48 754 636,43	48 795 431,47
- przychody przyszłych okresów-umorzenie kredytów-TBS Marki	6 053 225,62	6 053 225,62
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	78 594 692,29	79 111 965,54

Nota 16. Inne zobowiązania

INNE ZOBOWIĄZANIA	31-03-2017	31-12-2016
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	128 320 949,86	76 042 890,70
b) zobowiązania wekslowe	4 562 186,88	6 389 821,00
c) zobowiązania z tytułu leasingu	1 395 828,84	1 395 828,84
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	134 278 965,58	83 828 540,54

4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 17. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
Przychody ze sprzedaży produktów	53 859 234,47	34 691 201,27
Przychody ze sprzedaży usług	19 612 363,27	19 686 834,96
Przychody ze sprzedaży towarów	531 349,60	344 595,47
Wartość przychodów, razem	74 002 947,34	54 722 631,70

	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
Przychody ze sprzedaży, z czego:	74 002 947,34	54 722 631,70
-ze sprzedaży produktów-lokale, działki, budynki	53 859 234,47	34 174 969,88
-ze sprzedaży produktów-pozostałe	0,00	516 231,39
-ze sprzedaży usług	19 612 363,27	19 686 834,96
-ze sprzedaży towarów	531 349,60	344 595,47

	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	73 471 597,74	54 378 036,23
-działalność deweloperska	56 976 224,17	38 658 749,09
-działalność hotelarska	12 935 699,20	11 815 496,17
-budownictwo społeczne	3 559 674,37	3 540 708,98
-usługi transportowe	0,00	0,00
-budownictwo	0,00	363 081,99

	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych	53 859 234,47	34 174 969,88
-Warszawa i okolice	3 506 669,47	5 797 517,29
-Gdynia	50 109 325,39	1 595 932,61
- Łódź	243 239,61	4 532 650,84
- Poznań	0,00	2 581 498,43
- Katowice	0,00	19 667 370,71

	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych	12 935 699,20	11 815 496,17
-Warszawa i okolice	946 991,16	750 302,59
- Tarnowo	1 117 644,83	1 242 584,43
- Stryków	876 387,75	841 156,98
- Szczecin	842 298,90	753 817,67
- Krynica Górská	9 152 376,56	8 227 634,50

Nota 18. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
Koszty ze sprzedaży produktów	42 387 607,39	32 855 182,56
Koszty ze sprzedaży usług	12 924 310,73	13 060 877,81
Koszty ze sprzedaży towarów	498 958,37	366 253,62
Koszt własny sprzedaży, razem	55 810 876,49	46 282 313,99

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
Koszty sprzedaży	4 897 774,32	5 980 568,60
Koszty zarządu	4 667 574,12	5 027 038,11
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	9 565 348,44	11 007 606,71

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
Amortyzacja	2 732 325,15	2 459 477,57
Zużycie materiałów i energii	7 568 285,15	6 608 629,81
Usługi obce	59 974 261,86	51 269 406,40
Podatki i opłaty	2 661 140,61	2 969 855,40
Wynagrodzenia	9 375 392,29	8 521 240,80
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 596 632,06	1 514 830,25
Pozostałe koszty rodzajowe	1 659 893,20	2 791 381,19
Koszty wg rodzaju, razem	85 567 930,32	76 134 821,42

Nota 19. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	245,00	38 725,41
b) inne przychody operacyjne	675 498,52	307 531,49
Wartość przychodów operacyjnych, razem	675 743,52	346 256,90

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	245,00	38 725,41
b) opłaty manipulacyjne	57 232,58	5 000,00
c) rezerwy	0,00	0,00
d) ujawnienie aktywów	0,00	0,00
e) inne (w tym kary umowne, odszkodowania)	618 265,94	302 531,49
Wartość kosztów operacyjnych, razem	675 743,52	346 256,90

Nota 20. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	124,21
c) inne koszty operacyjne	2 322 462,26	4 526 914,67
Wartość kosztów operacyjnych, razem	2 322 462,26	4 527 038,88

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	124,21
c) rezerwy (w tym użytkowanie wieczyste Górczewska)	683 382,31	3 000 000,00
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	208 614,29	762 736,78
e) odstępne	983,00	0,00
f) koszty postępowania sądowego	69 464,97	0,00
g) inne	1 360 017,69	764 177,89
Wartość kosztów operacyjnych, razem	2 322 462,26	4 527 038,88

Nota 21. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki	564 315,11	988 836,25
c) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
d) inne	32 056,03	9 024,64
Wartość przychodów finansowych, razem	596 371,14	997 860,89

Przychody finansowe	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki od klientów	41 849,20	25 311,74
c) odsetki od pożyczek	125 911,91	127 244,49
d) odsetki od lokat	110 220,35	143 892,72
e) odsetki od weksli	256 713,18	3 806,78
f) odsetki pozostałe	29 620,47	688 580,52
g) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
h) różnice kursowe	0,00	0,00
i) inne	32 056,03	9 024,64
Razem	596 371,14	997 860,89

Nota 22. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
a) odsetki	3 336 838,27	4 446 291,65
b) strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
c) inne	1 986 885,39	-42 152,86
Wartość kosztów finansowych, razem	5 323 723,66	4 404 138,79

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
a) odsetki, prowizje kredyty	1 298 729,11	1 427 167,81
b) odsetki-leasing	33 540,58	1 747,78
c) odsetki- pożyczki	39 487,33	61 863,30
d) odsetki- weksle	83 040,20	87 016,05
e) odsetki- emisja obligacji	1 720 766,02	2 767 828,38
f) odsetki pozostałe	161 275,03	100 668,33
g) strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
h) inne	1 986 885,39	-42 152,86
Wartość kosztów finansowych, razem	5 323 723,66	4 404 138,79

D. DODATKOWE INFORMACJE

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

W okresie objętym sprawozdaniem miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

Wezwanie na sprzedaż akcji 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 obejmowało 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. Zapisy na sprzedaż akcji prowadzone były w okresie od dnia 9 lutego 2017 r. do dnia 15 marca 2017 r. W wyniku przeprowadzonego wezwania Pan Józef Wojciechowski nabył 17.416.894 akcji stanowiących ok.19,60% ogólnej liczby akcji, uprawniających do 17.416.894 głosów na Walnym Zgromadzeniu stanowiących ok.19,60 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

W dniu 7 lutego 2017 r. (raportem bieżącym nr 6/2017) Zarząd Spółki wyraził pozytywne stanowisko wobec ogłoszonego przez Pana Józefa Wojciechowskiego wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki. Zarząd Spółki poinformował, że zgodnie z treścią Wezwania zamiary Wzywającego względem Spółki są określone następująco: „Wzywający oświadcza, że zamierza podjąć działania mające na celu doprowadzenie do wzmocnienia sytuacji finansowej Spółki oraz jej dalszego rozwoju.

Wzywający oświadczył, że na chwilę obecną jego zamiarem jest również utrzymanie akcji Spółki w obrocie na rynku regulowanym Warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych S.A.”

Zarząd Spółki stoi na stanowisku, że dotychczasowa działalność oraz założone kierunki rozwoju Spółki zostaną zachowane.

Zawarcie umowy kredytowej

W dniu 10 lutego 2017 r. podmiot zależny od Emitenta spółka Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach jako inwestor zawarła umowę z Alior Bank S.A. na podstawie, której Bank udzielił kredytów: inwestycyjnego w wysokości 138.789.712 zł, na VAT w wysokości 3.000.000 zł. Kredyty zostały udzielone w celu finansowania i refinansowania wydatków związanych z realizacją apartamentowca Hanza Tower przy Al. Wyzwolenia i ul. Odzieżowej w Szczecinie. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 30 września 2020 r.

W dniu 23 marca 2017 r. Spółka zawarła z Getin Noble Bank S.A. umowę o kredyt inwestycyjny na współfinansowanie kosztów realizacji III etapu inwestycji „Osiedle Nowe Tysiąclecie” w Katowicach w wysokości 42.000.000 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 20 grudnia 2019 r.

Zawarcie aneksu do umowy kredytowej

W dniu 30 stycznia 2017 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt rewolwingowy 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.

Zawarcie znaczącej umowy pomiędzy podmiotami zależnymi

W dniu 28 lutego 2017 r. podmioty zależne od Emitenta spółka pod firmą Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach jako inwestor oraz spółka pod firmą J.W. Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach jako Generalny Wykonawca zawarły umowę na dokończenie realizacji inwestycji mieszkaniowo – usługowej w Szczecinie przy al. Wyzwolenia i ul. Odzieżowej Hanza Tower. Wynagrodzenie zostało ustalone na kwotę 150.000.000 zł netto, termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie na dzień 30 kwietnia 2019 r.

Pozwolenie na budowę

W dniu 9 lutego 2017r. spółka zależna od Emitenta Nowe Tysiąclecie sp. z o.o. otrzymała pozwolenie zamienne umożliwiające budowę III etapu inwestycji Nowe Tysiąclecie. Pozwolenie jest prawomocne i docelowo ma zostać przeniesione na Emitenta, który będzie inwestorem.

Realizowane inwestycje

W I kwartał 2017 r. Grupa Kapitałowa realizowała następujące inwestycje:

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia aparthotelowo-komercyjna	% lokali sprzedanych w/g stanu na 31.03.2017 r.	% Zaawansowanie rzeczowe robót budowlanych w/g stanu na 31.03.2017 r.
Bliska Wola - Etap E - część mieszkalna, Warszawa	671	30 563	-	78%	4%
Zielona Dolina II etap II, Warszawa	570	25 360	-	14%	32%
Hanza Tower, Szczecin	501	21 952	10721	Rozpoczęto w kwietniu	14%
Bliska Wola - Etap C – część mieszkalna, Warszawa	481	21 375	-	99%	83%
Bliska Wola - Etap C - Wola Invest, Warszawa	458	-	14 559	98%	52%
Bliska Wola - Etap E - Wola Invest, Warszawa	413	4 549	10 050	8%	1%
Nowe Tysiąclecie etap III, Katowice	346	18 264	-	14%	1%
Zielona Dolina II etap I, Warszawa	321	12 809	-	62%	95%
Bernadowo Park etap II, Gdynia	236	13 180	-	33%	38%
Nowe Tysiąclecie, etap B1, Katowice	122	7 128	-	98%	100%
Jerozolimskie Invest, Warszawa	116	-	3 437	Rozpocznie się w maju	94%
Kamerata, Gdynia	55	3 420	-	71%	19%
Zielona Dolina III, Warszawa	54	2 269	-	33%	64%
Villa Campina – domy, Ożarów	42	4 588	-	81%	80%
Willa One, Warszawa	21	957	-	38%	100%
Domy Alicja, Ożarów	21	2 008	-	52%	3%
Razem	4 428	168 422	38 767		

W I kw. 2017 r. Grupa realizowała 16 inwestycji deweloperskich na łączną liczbę 4 428 lokali o powierzchni 207 189 m², w tym inwestycje aparthotelowe, domy jednorodzinne i w zabudowie szeregowej. Front prowadzonych prac obejmował inwestycje:

- w Warszawie: Bliska Wola/Wola Invest (etapy C i E), Osiedle Willa One, Osiedle Zielona Dolina II etap I i II oraz Zielona Dolina III a także domy jednorodzinne i domy szeregowe – Villa Campina pod Warszawą k. Ożarowa Mazowieckiego i apartotel Jerozolimskie Invest,
- w Gdyni: Osiedle Bernadowo Park etap II oraz Kamerata,
- w Katowicach: Osiedle Nowe Tysiąclecie etap B1 i Osiedle Nowe Tysiąclecie etap III
- w Szczecinie: Hanza Tower.

Sprzedaż

Sprzedaż w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017r. wyniosła 401 lokali.

Przekazania

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017r. spółka przekazała i rozpoznała w przychodach 146 lokali.

Lokale będące w ofercie do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach to łącznie 4.473 lokale, w tym: 2.145 to lokale sprzedane i nieprzekazane, 1.601 lokali będących w ofercie do sprzedaży oraz 727 lokali realizowanych, ale jeszcze nie wprowadzonych do oferty.

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

W I kwartale 2017 r. nie wystąpiły, poza opisanymi w niniejszym sprawozdaniu, zdarzenia o nietypowym charakterze mające znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

Zawarcie aneksu do umowy kredytowej

W dniu 26 kwietnia 2017 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 26 kwietnia 2018 r.

Spłata kredytu

W dniu 14 kwietnia 2017 r. podmiot zależny od Emitenta spółka pod firmą Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Nowe Tysiąclecie Budynek B1” w Katowicach w wysokości 24.000.000 zł zaciągniętego w Getin Noble Bank SA.

Pozwolenie na budowę

W dniu 18 kwietnia 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu budynków wielorodzinnych, stanowiących część osiedla Lewandów III (Wrzosowa Aleja) obejmującą 5 budynków wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu.

W dniu 10 kwietnia 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu budynków wielorodzinnych na osiedlu Lewandów IV (Wrzosowa Aleja) obejmujące 3 budynki wielorodzinne wraz z zagospodarowaniem terenu.

Pozwolenie na użytkowanie

W dniu 7 kwietnia 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Marcina z Wrocimowic/Sprawna – Osiedle Willa One. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 13 kwietnia 2017 r. Spółka z Grupy działająca pod firmą Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. - otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynku wielorodzinnego „Nowe Tysiąclecie etap B1 ” przy ul. Tysiąclecia w Katowicach. Pozwolenie jest prawomocne.

Inne

W dniu 08 maja 2017 r. Emitent otrzymał oświadczenie Administratora hipoteki w wysokości 125.000.000 zł wpisanej w KW WA4M/ 00440028/3, stanowiącej zabezpieczenie obligacji JWX0116 wyemitowanych w dniu 24 kwietnia 2013 r. wyrażające zgodę na jej wykreślenie. W tym dniu został złożony wniosek o wykreślenie przedmiotowej hipoteki. Powyższe wynikało ze zmiany charakteru obligacji z zabezpieczonych na niezabezpieczone.

W dniu 15 maja 2017 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie rozpoczęcia programu emisji obligacji niezabezpieczonych w liczbie do 70.000 sztuk, o wartości nominalnej 1.000 każda i łącznej wartości do 70.000.000 zł. Termin wykupu obligacji przypadać będzie na dzień 29 maja 2020 r. Propozycja nabycia obligacji została skierowana do indywidualnie oznaczonej liczby adresatów w liczbie nie przekraczającej 149 odbiorców. Obligacje zostaną wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu rynku ASO Catalyst. Środki pozyskane z emisji Emitent zamierza spożytkować na rozwój swojej działalności, w tym finansowanie wydatków związanych z przygotowaniem projektów deweloperskich oraz zakupu gruntów.

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

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE-umowy kredytowe	31-03-2017
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - kredyty	898 753 085,64
Kwota na zabezpieczenia na nieruchomościach jednostek obcych - kredyty	21 000 000,00
Weksle in blanco	299 718 599,72
Tytuły egzekucyjne	246 424 850,00
Przelew wierzycielności z umowy ubezpieczenia	246 526 771,61
Poręczenia na rzecz Hanza Tower-kredyt	141 789 712,00
Poręczenie na rzecz Banku BZ WBK SA /Dana Invest/	29 694 875,52
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

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE-pozostałe	31-03-2017
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - obligacje	125 000 000,00
Tytuły egzekucyjne	1 134 750,00
Zastaw finansowy i rejestrowy	441 329 005,61
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

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

Na dzień 31 marca 2017 r. były udzielone gwarancje ubezpieczeniowe i bankowe usunięcia wad i usterek udzielone przez banki oraz instytucje ubezpieczeniowe, których beneficjentem były Spółki Grupy Kapitałowej. Ponadto zostały wystawione na rzecz Spółek Grupy Kapitałowej weksle in blanco jako zabezpieczenie ich uprawnień 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 marca 2017r. 19,4 mln i 37 tys. Euro (JW. Construction Holding SA), 2,8 mln i 116 tys. Euro (JW. Construction sp. z o.o).

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

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 marca 2017 r., przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2198 zł/EURO.

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

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2017 r.-31.03.2017 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2092 zł/EURO

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2016 r.-31.03.2016 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3559 zł/EURO.

Pozycja bilansu skonsolidowanego	31-03-2017		31-12-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 562 414	370 258	1 503 419	339 833
Aktywa trwałe	653 053	154 759	658 284	148 798
Aktywa obrotowe	909 361	215 498	845 135	191 034
Pasywa razem	1 562 414	370 258	1 503 419	339 833
Kapitał własny	655 227	155 274	653 192	147 647
Zobowiązania długoterminowe	297 368	70 470	337 049	76 187
Zobowiązania krótkoterminowe	609 818	144 514	513 178	115 999

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2017 do 31-03-2017		od 01-01-2016 do 31-03-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	74 003	17 581	54 723	12 563
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	55 811	13 259	46 282	10 625
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	18 192	4 322	8 440	1 938
Koszty sprzedaży	4 898	1 164	5 981	1 373
Koszty ogólnego zarządu	4 668	1 109	5 027	1 154
Zysk (strata) ze sprzedaży	8 174	1 942	-3 107	-713
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 527	1 551	-7 288	-1 673
Zysk (strata) brutto	1 800	428	-10 694	-2 455
Podatek dochodowy	-266	-63	-1 133	-260
Zysk (strata) netto	2 066	491	-9 560	-2 195

Pozycja bilansu Emitenta	31-03-2017		31-12-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 486 676	352 310	1 449 838	327 721
Aktywa trwałe	703 971	166 826	708 549	160 160
Aktywa obrotowe	782 705	185 484	741 289	167 561
Pasywa razem	1 486 676	352 310	1 449 838	327 721
Kapitał własny	679 305	160 980	684 286	154 676
Zobowiązania długoterminowe	160 055	37 930	191 979	43 395
Zobowiązania krótkoterminowe	647 316	153 400	573 573	129 650

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2017 do 31-03-2017		od 01-01-2016 do 31-03-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	70 192	16 676	27 721	6 364
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	54 484	12 944	26 652	6 119
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	15 708	3 732	1 069	246
Koszty sprzedaży	6 132	1 457	5 102	1 171
Koszty ogólnego zarządu	3 994	949	3 965	910
Zysk (strata) ze sprzedaży	5 128	1 218	-8 537	-1 960
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 250	1 010	-12 720	-2 920
Zysk (strata) brutto	-2 032	-483	-17 617	-4 044
Podatek dochodowy	2 949	701	-3 149	-723
Zysk (strata) netto	-4 981	-1 183	-14 468	-3 321

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany w strukturze Spółki lub jej Grupy Kapitałowej, które miałyby istotne znaczenie dla działalności Spółki lub Grupy Kapitałowej.

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

Spółka nie publikuje prognoz finansowych dla Spółki jak i Grupy Kapitałowej.

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

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 17.771.888,60 zł i dzieli się na 88.859.443 akcji zwykłych na okaziciela serii A i B oraz C o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja, z których każda upoważnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Stan na dzień 17.05.2017 r.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	28.182.933	31,72 %	28.182.933	31,72 %
EHT S.A.	47.846.225	53,84 %	47.846.225	53,84 %

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

W okresie od dnia 14 listopada 2016 r. (dzień przekazania raportu za III kwartał 2016r.) do dnia przekazania niniejszego raportu zaszły opisane poniżej zmiany w znacznych pakietach akcji Emitenta:

- w dniu 22 grudnia 2016 r. w wyniku rozliczenia transakcji obejmującej wniesienie przez Pana Józefa Wojciechowskiego aportem do EHT S.A. z siedzibą Howald Luksemburg 15.351.700 akcji w Spółce stanowiących ok. 17,28 % udziału w ogólnej liczbie akcji jak i liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu uległa zmniejszeniu liczba akcji posiadanych przez Pana Wojciechowskiego;
- w dniu 22 grudnia 2016 r. w wyniku rozliczenia transakcji obejmującej wniesienie przez Pana Józefa Wojciechowskiego aportem do EHT S.A. 15.351.700 akcji w Spółce stanowiących ok. 17,28 % udziału w ogólnej liczbie akcji jak i liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu uległa zwiększeniu liczba akcji posiadanych przez EHT S.A. ;
- w dniu 17 stycznia 2017 r. w wyniku rozliczenia transakcji nabycia uległa zwiększeniu liczba akcji posiadanych przez Pana Wojciechowskiego w Spółce. Transakcja obejmowała nabycie 2.200.000 akcji stanowiących ok. 2,48 % udziału w ogólnej liczbie akcji jak i liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu;
- w dniu 17 marca 2017 w wyniku rozliczenia wezwania na sprzedaż akcji w Spółce uległa zwiększeniu liczba akcji posiadanych przez Pana Wojciechowskiego w Spółce. W wezwaniu zostało nabyte 17.416.894 akcje w Spółce stanowiących ok. 19,60 % udziału w ogólnej liczbie akcji jak i liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu;
- w dniu 22 marca 2017 r. Spółka otrzymała zawiadomienie od Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A. z siedzibą w Warszawie działającego w imieniu i na rzecz zarządzanych przez siebie funduszy (PZU Fundusz Inwestycyjny Otwarty Parasolowy, PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Globalnych Inwestycji, PZU Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Akcji Focus oraz PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Universum) o zmianie posiadanej liczby akcji poniżej 5 % w ogólnej liczbie akcji jak i liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu. W wyniku przeprowadzonych transakcji zbytych zostało 8.498.723 akcji w Spółce stanowiących ok. 9,56 % udziału w ogólnej liczbie akcji jak i liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu

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

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

Stan na dzień 17.05.2017 r.

Osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji
Józef Wojciechowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	28.182.933

W okresie od dnia publikacji ostatniego sprawozdania kwartalnego zaszły następujące zmiany :

- w dniu 22 grudnia 2016 r. w wyniku rozliczenia transakcji obejmującej wniesienie przez Pana Józefa Wojciechowskiego aportem do EHT S.A. z siedzibą Howald Luksemburg 15.351.700 akcji w Spółce stanowiących ok. 17,28 % udziału w ogólnej liczbie akcji jak i liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu uległa zmniejszeniu liczba akcji posiadanych przez Pana Wojciechowskiego;
- w dniu 17 stycznia 2017 r. w wyniku rozliczenia transakcji nabycia uległa zwiększeniu liczba akcji posiadanych przez Pana Wojciechowskiego w Spółce. Transakcja obejmowała nabycie 2.200.000 akcji stanowiących ok. 2,48 % udziału w ogólnej liczbie akcji jak i liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu;

- c) w dniu 17 marca 2017 w wyniku rozliczenia wezwania na sprzedaż akcji w Spółce uległa zwiększeniu liczba akcji posiadanych przez Pana Wojciechowskiego w Spółce. W wezwaniu zostało nabyte 17.416.894 akcje w Spółce stanowiących ok. 19,60 % udziału w ogólnej liczbie akcji jak i liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu;
- d) w dniu 17 stycznia 2017 r. w wyniku rozliczenia transakcji zbycia uległa zmniejszeniu liczba akcji posiadanych przez Panią Laurę Michnowicz w Spółce. Transakcja obejmowała zbycie 2.200.000 akcji stanowiących ok. 2,48 % udziału w ogólnej liczbie akcji jak i liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

13. Sprawy sądowe.

Na dzień 31 marca 2017 r. wartość postępowań wytoczonych przeciwko Grupie nie przekraczała 10% kapitałów własnych Grupy.

Na dzień 31 marca 2017 r. wartość postępowań wytoczonych z powództwa Spółki lub podmiotów z Grupy, prowadzonych w sądach powszechnych (tzn. w sądach I i II instancji) nie przekraczała 10 % kapitałów własnych Spółki. Postępowania, których stroną jest Spółka, nie mają istotnego wpływu na działalność Spółki.

14. Informacja o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne.

NAZWA SPÓŁKI	Należności od jednostek powiązanych	
	31-03-2017	31-12-2016
TBS Marki Sp. z o.o.	511 602,99	1 060 203,17
J.W. Marka Sp. z o. o.	16 753,68	0,00
Business Financial Construction Sp. z o.o.	219 408,15	235 741,90
Seahouse Sp. z o.o.	6 207,70	0,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	12 513 531,38	12 327 627,03
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	1 744 991,81	0,00
Dana Invest Sp. z o.o.	74 534,70	169 881,03
Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	36 265,32	14 760,00
Bałtycka Invest Sp. z o.o.	19 288,86	19 288,86
Berensona Invest Sp. z o.o.	20 445,06	20 445,06
Bliska Wola 4 Sp. z o.o.1 SK	3 300 533,13	4 068 047,53
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2 SK	532 352,09	910 619,15
Wola Invest Sp. z o.o.	18 969,06	18 969,06
Bliska Wola 4 Sp. z o.o.	20 834,80	20 834,80
Łódź Invest Sp. z o.o.	407 999,93	415 965,10

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania do jednostek powiązanych	
	31-03-2017	31-12-2016
TBS Marki Sp. z o.o.	30 792 841,26	30 563 179,29
J.W. Marka Sp. z o. o.	2 102 079,94	366 499,58
Business Financial Construction Sp. z o.o.	1 124 431,38	1 228 600,63
Seahouse Sp. z o.o.	33,05	6 275,99
J.W. Construction Sp. z o.o.	29 200 957,88	27 637 127,12
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	66 820,26	0,00
Dana Invest Sp. z o.o.	4 212,00	0,00

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

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

W 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 udzielonych kredytów przez podmiot zależny Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach. Hanza Invest S.A. pozyskała 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. Poręczenie zostało udzielone do czasu spłaty kredytów, których termin w umowie kredytowej został udzielony na dzień 30 września 2020 roku. Spółka jest jedynym akcjonariuszem Hanzy Invest S.A., która jest spółką celową przeznaczoną do realizacji inwestycji Hanza Tower w Szczecinie. Na dzień dzisiejszy nie zostały ustalone warunki finansowe udzielonego poręczenia.

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

Nie występują

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

Najistotniejsze czynniki mogące mieć wpływ na wyniki Spółki:

- Tempo przekazywania lokali na inwestycjach: Nowe Tysiąclecie etap B1, Willa One, Bliska Wola etap C (część mieszkalna i apartotel), Zielona Dolina II etap I i III, Jerozolimka Invest oraz domy szeregowe i jednorodzinne – Villa Campina.
- Utrzymanie wysokiego tempa sprzedaży wraz z rozszerzaniem oferty uwarunkowane m.in.:
 - Uruchamianiem nowych inwestycji,
 - Dostępnością kredytów hipotecznych na rynku nieruchomości,
 - Niskim poziomem stóp procentowych – obniżony koszt obsługi kredytu dla Spółki oraz nabywców mieszkań, co może mieć pozytywny wpływ na tempo sprzedaży mieszkań,
 - Rozszerzaniem oferty o budowę kolejnych jednostek apartotelowych,
 - Tempem wyczerpywania się środków z rządowego programu Mieszkania dla Młodych,
 - Rozpoczynaniem inwestycji zgodnie z harmonogramem.
- Koniunktura w gospodarce, a w szczególności na rynku nieruchomości.
- Inne zdarzenia jednorazowe:
 - związane z aktualizacją wycen nieruchomości. Spółka dokonuje weryfikacji wartości wycen raz w roku (zazwyczaj na koniec roku) i podejmuje decyzje w sprawie przeszacowań.
 - związane ze sprawami sądowymi z powództwa Spółki w przypadku korzystnego rozstrzygnięcia dla Spółki

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

Segmenty branżowe

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

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

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

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

Podstawowy rodzaj usług w ramach każdego segmentu branżowego:

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



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017r.

01.01.2017-31.03.2017	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska	Budownictwo społeczne	Działalność pozostała	Eliminacje	Razem
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	56 815 291,05	12 936 399,20	3 571 554,37	6 424 155,14	-5 744 452,42	74 002 947,34
Przychody netto ze sprzedaży produktów	56 297 120,45	12 935 699,20	3 559 674,37	6 233 376,30	-5 554 272,58	73 471 597,74
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	518 170,60	700,00	11 880,00	190 778,84	-190 179,84	531 349,60
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	44 328 438,28	9 841 678,95	1 944 641,49	5 642 364,97	-5 946 247,20	55 810 876,49
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	43 831 166,31	9 841 006,95	1 932 761,49	5 463 050,73	-5 756 067,36	55 311 918,12
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	497 271,97	672,00	11 880,00	179 314,24	-190 179,84	498 958,37
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	12 486 852,77	3 094 720,25	1 626 912,88	781 790,17	201 794,78	18 192 070,85
Koszty sprzedaży	5 592 146,45	1 089 313,20	0,00	84,00	-1 783 769,33	4 897 774,32
Koszty ogólnego zarządu	2 692 767,39	704 515,09	277 513,53	1 061 405,67	-68 627,56	4 667 574,12
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-452 951,46	0,00	0,00	0,00	0,00	-452 951,46
Zysk (strata) ze sprzedaży	3 748 987,48	1 300 891,96	1 349 399,35	-279 699,50	2 054 191,67	8 173 770,95
Pozostałe przychody operacyjne	180 182,61	11 480,98	387,59	483 692,34	0,00	675 743,52
Pozostałe koszty operacyjne	1 442 634,61	16 148,57	9 005,03	6 540,91	848 133,14	2 322 462,26
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 486 535,48	1 296 224,37	1 340 781,91	197 451,93	1 206 058,53	6 527 052,21
Przychody finansowe	817 480,28	302,94	247 350,69	292 885,48	-761 648,25	596 371,14
Koszty finansowe	5 244 476,38	362 709,60	408 028,96	70 156,97	-761 648,25	5 323 723,66
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	-1 940 460,62	933 817,71	1 180 103,64	420 180,44	1 206 058,53	1 799 699,69
Zysk (strata) brutto	-1 940 460,62	933 817,71	1 180 103,64	420 180,44	1 206 058,53	1 799 699,69
Podatek dochodowy	53 969,00	0,00	0,00	1 010 480,32	0,00	1 064 449,32
Podatek odroczoney	-2 239 882,63	44 507,13	0,00	865 031,43	0,00	-1 330 344,07
Zysk (strata) netto	245 453,01	889 310,58	1 180 103,64	-1 455 331,31	1 206 058,53	2 065 594,44



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017r.

01.01.2016-31.03.2016	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska	Budownictwo społeczne	Działalność pozostała	Eliminacje	Razem
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	38 073 111,80	11 062 486,02	3 542 983,01	21 326 505,30	-19 282 454,43	54 722 631,70
Przychody netto ze sprzedaży produktów	37 796 709,74	11 061 678,50	3 540 708,98	21 252 237,08	-19 273 298,07	54 378 036,23
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	276 402,06	807,52	2 274,03	74 268,22	-9 156,36	344 595,47
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	34 770 588,55	7 924 421,84	2 049 739,12	19 242 468,57	-17 704 904,09	46 282 313,99
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	34 473 181,23	7 923 614,32	2 047 465,09	19 167 547,46	-17 695 747,73	45 916 060,37
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	297 407,32	807,52	2 274,03	74 921,11	-9 156,36	366 253,62
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 302 523,25	3 138 064,18	1 493 243,89	2 084 036,73	-1 577 550,34	8 440 317,71
Koszty sprzedaży	5 398 100,29	751 521,23	0,00	108,00	-169 160,92	5 980 568,60
Koszty ogólnego zarządu	3 229 431,82	641 529,34	253 274,54	971 238,52	-68 436,11	5 027 038,11
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-539 555,39	0,00	0,00	0,00	0,00	-539 555,39
Zysk (strata) ze sprzedaży	-5 864 564,24	1 745 013,61	1 239 969,35	1 112 690,21	-1 339 953,31	-3 106 844,39
Pozostałe przychody operacyjne	258 965,51	10 381,60	15 785,43	61 124,36	0,00	346 256,90
Pozostałe koszty operacyjne	4 528 420,15	7 040,52	24 139,63	18 524,23	-51 085,65	4 527 038,88
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-10 134 018,88	1 748 354,69	1 231 615,15	1 155 290,34	-1 288 867,66	-7 287 626,37
Przychody finansowe	1 651 444,05	1 771,49	259 445,24	230 267,97	-1 145 067,86	997 860,89
Koszty finansowe	4 664 924,19	362 269,85	421 642,75	100 369,86	-1 145 067,86	4 404 138,79
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	-13 147 499,02	1 387 856,33	1 069 417,64	1 285 188,45	-1 288 867,66	-10 693 904,27
Zysk (strata) brutto	-13 147 499,02	1 387 856,33	1 069 417,64	1 285 188,45	-1 288 867,66	-10 693 904,27
Podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00	15 216,00	0,00	15 216,00
Podatek odroczony	- 2 738 053,68	0,00	0,00	43 738,00	1 545 686,58	- 1 148 629,11
Zysk (strata) netto	-10 409 445,33	1 387 856,33	1 069 417,64	1 226 234,45	-2 834 554,24	-9 560 491,16

E. SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA

1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31-03-2017	31-12-2016
AKTYWA TRWAŁE		703 970 625,60	708 548 512,08
Wartości niematerialne	1	12 467 773,52	12 505 771,91
Rzeczowe aktywa trwałe	2	228 224 302,81	229 049 142,36
Nieruchomości inwestycyjne	3	196 122 471,98	197 649 050,83
Inne aktywa finansowe	4	241 365 018,49	240 911 963,27
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		23 780 746,94	26 547 164,76
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	2 010 311,87	1 885 418,96
AKTYWA OBROTOWE		782 705 276,62	741 289 463,18
Zapasy	6	28 981 824,65	28 966 002,80
Kontrakty budowlane	7	534 432 489,81	517 990 585,99
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	60 210 842,31	54 003 191,47
Inne aktywa finansowe	9	59 613 543,83	61 761 754,10
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	86 248 342,59	69 622 774,77
Rozliczenia międzyokresowe	11	13 218 233,42	8 945 154,04
Aktywa razem		1 486 675 902,22	1 449 837 975,26
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		679 304 741,46	684 285 638,24
Kapitał podstawowy		17 771 888,60	17 771 888,60
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 493 208,19	7 493 208,19
Pozostałe kapitały		655 109 117,27	655 109 117,27
Niepodzielony wynik finansowy		3 911 424,19	-5 679 509,98
Zysk/ strata netto		-4 980 896,79	9 590 934,16
ZOBOWIĄZANIA		807 371 160,72	765 552 337,01
Zobowiązania długoterminowe		160 055 088,35	191 979 387,66
Kredyty i pożyczki	12	81 780 351,97	61 382 914,16
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		31 826 261,23	31 643 333,25
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		200 416,45	200 416,45
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia		0,00	0,00
Inne zobowiązania	13	46 248 058,70	98 752 723,80
Zobowiązania krótkoterminowe		647 316 072,37	573 572 949,35
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	14	136 000 243,12	142 769 869,83
Kontrakty budowlane	7	343 671 193,19	309 521 338,23
Kredyty i pożyczki	12	13 733 782,35	16 796 962,71
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	14	19 631 888,13	20 656 238,04
Inne zobowiązania	15	134 278 965,58	83 828 540,54
Pasywa razem		1 486 675 902,22	1 449 837 975,26

2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2017 do 31-03-2017	za okres 01-01-2016 do 31-03-2016
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	16	70 191 790,80	27 721 370,08
Przychody netto ze sprzedaży produktów		69 580 793,07	27 099 012,50
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		610 997,73	622 357,58
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	54 484 096,58	26 651 904,52
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		53 873 779,48	26 009 176,76
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		610 317,10	642 727,76
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		15 707 694,22	1 069 465,56
Koszty sprzedaży		6 132 378,65	5 102 197,36
Koszty ogólnego zarządu		3 994 324,90	3 964 992,28
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		-452 951,46	-539 555,39
Zysk (strata) ze sprzedaży		5 128 039,21	-8 537 279,47
Pozostałe przychody operacyjne	18	178 499,67	228 679,52
Pozostałe koszty operacyjne	19	1 056 100,11	4 411 482,37
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		4 250 438,77	-12 720 082,32
Przychody finansowe	20	454 255,02	1 007 990,20
Koszty finansowe	21	6 736 244,77	5 905 265,27
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		-2 031 550,98	-17 617 357,39
Zysk (strata) brutto		-2 031 550,98	-17 617 357,39
Podatek dochodowy		2 949 345,81	-3 149 386,51
Zysk (strata) netto		-4 980 896,79	-14 467 970,88

Inne całkowite dochody:		0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		0,00	0,00
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
Inne całkowite dochody		0,00	0,00
Całkowity dochód		-4 980 896,79	-14 467 970,88

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		za okres 01-01-2017 do 31-03-2017	za okres 01-01-2016 do 31-03-2016
Zyski			
(A) Zysk wynikający ze sprawozdań finansowych		-4 980 896,79	-14 467 970,88
Liczba akcji			
(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
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)		-0,06	-0,16
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)		-0,06	-0,16



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017r.

3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2016	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	649 377 530,08	5 731 587,19	-5 679 509,98	9 590 934,16	684 285 638,24
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2017	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	649 377 530,08	5 731 587,19	-5 679 509,98	9 590 934,16	684 285 638,24
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00		0,00				0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wypłata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 980 896,79	-4 980 896,79
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 980 896,79	-4 980 896,79
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00		0,00	9 590 934,16	-9 590 934,16	0,00
Stan na 31 marca 2017	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	649 377 530,08	5 731 587,19	3 911 424,18	-4 980 896,79	679 304 741,46



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017r.

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2015	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	634 337 945,82	5 731 587,19	-5 679 509,99	15 039 584,26	674 694 704,07
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2016	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	634 337 945,82	5 731 587,19	-5 679 509,99	15 039 584,26	674 694 704,07
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00		0,00				0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wyplata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 590 934,16	9 590 934,16
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 590 934,16	9 590 934,16
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	15 039 584,26	0,00	0,00	-15 039 584,26	0,00
Stan na 31 grudnia 2016	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	649 377 530,08	5 731 587,19	-5 679 509,99	9 590 934,16	684 285 638,24



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2017r.

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2015	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	634 337 945,82	5 731 587,19	-5 679 509,99	15 039 584,26	674 694 704,07
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2016	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	634 337 945,82	5 731 587,19	-5 679 509,99	15 039 584,26	674 694 704,07
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00		0,00				0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wypłata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-14 467 970,88	-14 467 970,88
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-14 467 970,88	-14 467 970,88
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 039 584,26	-15 039 584,26	0,00
Stan na 31 marca 2016	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	634 337 945,82	5 731 587,19	9 360 074,27	-14 467 970,88	660 226 733,19

4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	za okres 01-01-2017 do 31-03-2017	za okres 01-01-2016 do 31-03-2016
Zysk (strata) netto	-4 980 896,79	-14 467 970,88
Korekta o pozycję	6 464 670,00	680 852,54
Amortyzacja	1 956 258,99	1 625 161,80
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	3 024 130,94	628 412,03
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	1 075 250,00	0,00
Odsetki i dywidendy	2 304 161,48	4 663 811,84
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-2 348 083,49	-6 776 088,92
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	452 951,46	539 555,39
Inne korekty o pozycję:	0,62	0,40
- pozostałe korekty	0,62	0,40
Zmiana stanu kapitału obrotowego	29 908 070,23	26 407 612,18
Zmiana stanu zapasów	-15 821,85	251 492,30
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	18 357 574,27	26 634 160,27
Zmiana stanu należności	-6 332 543,75	5 132 670,52
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	17 898 861,56	-5 610 710,91
Przeptywy pieniężne w działalności operacyjnej	31 391 843,44	12 620 493,84
Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	561 750,00	0,00
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-1 656 793,66	-1 573 373,47
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	0,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	0,00
Pożyczki udzielone	-826 756,32	-1 266 333,23
Splata pożyczek	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	0,00	0,00
Zbycie jednostek zależnych	0,00	15 100,00
Nabycia jednostek zależnych	0,00	-4 243 400,00
Przeptywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 121 799,98	-7 068 006,70
Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	0,00	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	22 852 593,39	37 868 877,68
Splaty kredytów i pożyczek	-5 557 823,27	-7 570 931,23
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	-137 180 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-339 523,89	-141 285,98
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-1 426 112,91	-3 073 698,33
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	7 626 391,00	60 000 000,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	-35 800 000,00	0,00
Przeptywy pieniężne netto z działalności finansowej	-12 644 475,68	-50 097 037,86
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	16 625 567,78	-44 544 550,72
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	69 622 774,77	73 600 261,65
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	86 248 342,59	29 055 710,93

F. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA

1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31-03-2017	31-12-2016
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy	12 389 648,22	12 389 648,22
c) inne wartości niematerialne	78 125,30	116 123,69
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	12 467 773,52	12 505 771,91

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31-03-2017	31-12-2016
a) środki trwałe, w tym:	223 534 972,46	224 531 327,88
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	15 783 531,64	15 783 531,64
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	185 404 113,30	185 721 508,02
- urządzenia techniczne i maszyny	11 814 982,58	12 089 932,78
- środki transportu	3 125 112,74	3 480 595,36
- inne środki trwałe	7 407 232,20	7 455 760,08
b) środki trwałe w budowie	4 689 330,35	4 517 814,48
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	228 224 302,81	229 049 142,36

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	31-03-2017	31-12-2016
a) nieruchomości inwestycyjne	196 122 471,98	197 649 050,83
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	196 122 471,98	197 649 050,83

Nota 4. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-03-2017	31-12-2016
a) udziały lub akcje	235 933 018,01	235 933 018,01
b) udzielone pożyczki	5 432 000,48	4 978 945,26
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	241 365 018,49	240 911 963,27

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-03-2017	31-12-2016
a) w jednostkach zależnych	241 155 468,49	240 702 413,27
- udziały lub akcje	235 723 468,01	235 723 468,01
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	5 432 000,48	4 978 945,26
- 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
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	241 365 018,49	240 911 963,27

Nota 5. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31-03-2017	31-12-2016
a) należności z tytułu kaucji	0,00	0,00
b) należności z tytułu depozytów	0,00	0,00
b) pozostałe należności	2 010 311,87	1 885 418,96
Wartość należności, razem	2 010 311,87	1 885 418,96

2. AKTYWA OBROTOWE

Nota 6. Zapasy

ZAPASY	31-03-2017	31-12-2016
a) materiały	1 503 880,22	1 481 341,65
b) półprodukty i produkty w toku	15 750,00	0,00
c) produkty gotowe	0,00	0,00
d) towary	27 439 993,84	27 425 754,76
e) zaliczki na dostawy	22 200,59	58 906,39
Wartość zapasów, razem	28 981 824,65	28 966 002,80

Nota 7. Kontrakty budowlane

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-03-2017	31-12-2016
a) półprodukty i produkty w toku	517 195 505,20	462 795 786,01
b) produkty gotowe	13 508 256,43	51 230 350,50
c) zaliczki na dostawy	3 610 110,11	3 845 831,41
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	118 618,07	118 618,07
Wartość kontraktów budowlanych razem	534 432 489,81	517 990 585,99

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-03-2017	31-12-2016
a) rozliczenia międzyokresowe	343 671 193,19	309 521 338,23
Wartość kontraktów budowlanych razem	343 671 193,19	309 521 338,23

Rozliczenia międzyokresowe	31-03-2017	31-12-2016
- zaliczki na lokale	342 604 009,95	308 499 908,02
- rezerwa na roboty	141 294,53	583 872,23
- inne	925 888,71	437 557,98
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	343 671 193,19	309 521 338,23

Nota 8. Należności handlowe oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31-03-2017	31-12-2016
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	26 860 355,80	28 769 900,92
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	22 051 897,63	20 884 595,48
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	7 536 980,36	436 486,05
d) inne	3 761 608,52	3 912 209,02
Wartość należności, razem	60 210 842,31	54 003 191,47

Nota 9. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-03-2017	31-12-2016
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	59 048 070,14	61 400 184,46
c) inne papiery wartościowe	565 473,69	361 569,64
d) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	59 613 543,83	61 761 754,10

INWESTYCJE KRÓKOTERMINOWE	31-03-2017	31-12-2016
a) w jednostkach zależnych	58 180 260,76	60 342 697,09
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	200 078,00	0,00
- udzielone pożyczki	57 980 182,76	60 342 697,09
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	1 433 283,07	1 419 057,01
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	365 395,69	361 569,64
- udzielone pożyczki	1 067 887,38	1 057 487,37
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	59 613 543,83	61 761 754,10

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31-03-2017	31-12-2016
a) środki pieniężne w kasie i banku	86 230 094,79	69 578 318,52
b) inne środki pieniężne	747,80	747,80
c) inne aktywa pieniężne	17 500,00	43 708,45
Wartość środków pieniężnych, razem	86 248 342,59	69 622 774,77

ŚRODKI NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH	31-03-2017	31-12-2016
środki pieniężne na rachunkach powierniczych	62 492 753,76	58 218 235,50
JW. Construction Holding SA	62 492 753,76	58 218 235,50

Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31-03-2017	31-12-2016
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13 218 233,42	8 945 154,04
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	13 218 233,42	8 945 154,04

Rozliczenia międzyokresowe	31-03-2017	31-12-2016
- ubezpieczenia majątkowe	57 906,83	104 331,55
- odsetki	733 216,43	1 675 923,29
- koszty prowizji	7 709 009,41	6 545 148,71
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, podatek drogowy	4 115 805,26	0,00
- inne	602 295,49	619 750,49
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	13 218 233,42	8 945 154,04

3. ZOBOWIĄZANIA

Nota 12. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	31-03-2017	31-12-2016
a) kredyty	90 480 160,04	73 185 389,92
w tym: długoterminowe	78 564 818,15	58 192 685,94
krótkoterminowe	11 915 341,89	14 992 703,98
b) pożyczki	5 033 974,28	4 994 486,95
w tym: długoterminowe	3 215 533,82	3 190 228,22
krótkoterminowe	1 818 440,46	1 804 258,73
Wartość kredytów i pożyczek, razem	95 514 134,32	78 179 876,87
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	81 780 351,97	61 382 914,16
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	13 733 782,35	16 796 962,71

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-03-2017	31-12-2016
Do 1 roku	11 915 341,89	14 992 703,98
Powyżej 1 roku do 2 lat	52 933 617,10	44 587 177,32
Powyżej 2 lat do 5 lat	25 631 201,05	13 605 508,62
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem kredyty, w tym:	90 480 160,04	73 185 389,92
- długoterminowe	78 564 818,15	58 192 685,94
- krótkoterminowe	11 915 341,89	14 992 703,98

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-03-2017	31-12-2016
Do 1 roku	1 818 440,46	1 804 258,73
Powyżej 1 roku do 2 lat	3 215 533,82	3 190 228,22
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem pożyczki, w tym:	5 033 974,28	4 994 486,95
- długoterminowe	3 215 533,82	3 190 228,22
- krótkoterminowe	1 818 440,46	1 804 258,73

Nota 13. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31-03-2017	31-12-2016
a) zobowiązania z tytułu leasingu	1 206 665,75	1 546 189,64
b) zobowiązania z tytułu kaucji	28 927 827,39	28 747 371,63
c) zobowiązania z papierów wartościowych	0,00	51 500 000,00
d) inne zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
e) zobowiązania wekslowe-powiązane	15 834 028,72	16 340 300,01
f) zobowiązania wekslowe-obce	279 536,84	618 862,52
Wartość innych zobowiązań, razem	46 248 058,70	98 752 723,80

Nota 14. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31-03-2017	31-12-2016
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	29 954 874,09	17 827 277,06
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	11 682 946,76	10 571 830,01
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	5 251 310,85	3 692 946,87
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 981 601,10	2 096 913,42
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	24 837 386,59	24 663 009,10
g) zobowiązania z tytułu weksli-jednostki powiązane	52 789 996,71	77 452 406,71
h) inne	9 502 127,02	6 465 486,66
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	136 000 243,12	142 769 869,83

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31-03-2017	31-12-2016
a) część krótkoterminowa, w tym:	19 631 888,13	20 656 238,04
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	8 914 129,04	10 621 961,26
- odsetki naliczone	1 582 664,77	1 586 617,79
- depozyty czynszowe	480 433,64	480 433,64
- zaliczki hotele	1 290 490,82	3 425 189,38
- inne	5 560 539,74	5 129 720,38
- pozostałe rezerwy, w tym:	10 717 759,16	10 034 276,85
- rezerwy pozostałe	10 717 759,16	10 034 276,85
a) część długoterminowa, w tym:	0,00	0,00
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	0,00	0,00
- rozliczenie w czasie nadwyżki przychodów ze sprzedaży nad wartością bilansowa/leasing zwrotny	0,00	0,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	19 631 888,13	20 656 238,04

Nota 15. Inne zobowiązania

INNE ZOBOWIĄZANIA	31-03-2017	31-12-2016
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	128 320 949,86	76 042 890,70
b) zobowiązania z tytułu weksli-obce	4 562 186,88	6 389 821,00
c) zobowiązania z tytułu leasingu	1 395 828,84	1 395 828,84
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	134 278 965,58	83 828 540,54

4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 16. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
Przychody ze sprzedaży produktów	50 925 140,20	9 373 888,26
Przychody ze sprzedaży usług	18 655 652,87	17 725 124,24
Przychody ze sprzedaży towarów	610 997,73	622 357,58
Wartość przychodów, razem	70 191 790,80	27 721 370,08

	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
Przychody ze sprzedaży, z czego:	70 191 790,80	27 721 370,08
-ze sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków	50 925 140,20	9 373 888,26
-ze sprzedaży usług	18 655 652,87	17 725 124,24
-ze sprzedaży towarów	610 997,73	622 357,58

	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	69 580 793,07	27 099 012,50
-działalność deweloperska	55 971 198,86	14 691 513,05
-działalność hotelarska	12 093 400,30	11 061 678,50
-zarządzanie nieruchomościami	1 516 193,91	1 345 820,95

	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych	50 925 140,20	9 373 888,26
-Warszawa i okolice	50 363 390,20	5 797 517,29
-Gdynia	0,00	3 130,84
- Łódź	0,00	190 760,82
- Szczecin	561 750,00	800 980,88
- Poznań	0,00	2 581 498,43

	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych	12 093 400,30	11 061 678,50
-Warszawa i okolice	946 991,16	750 302,59
- Tarnowo	1 117 644,83	1 242 584,43
- Stryków	876 387,75	841 156,98
- Krynica Górská	9 152 376,56	8 227 634,50

Nota 17. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
Koszty ze sprzedaży produktów	40 120 101,09	13 238 780,41
Koszty ze sprzedaży usług	13 753 678,39	12 770 396,35
Koszty ze sprzedaży towarów	610 317,10	642 727,76
Koszt własny sprzedaży, razem	54 484 096,58	26 651 904,52

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
Koszty sprzedaży	6 132 378,65	5 102 197,36
Koszty zarządu	3 994 324,90	3 964 992,28
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	10 126 703,55	9 067 189,64

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
Amortyzacja	1 956 258,99	1 625 161,80
Zużycie materiałów i energii	6 013 097,24	4 386 042,24
Usługi obce	59 696 195,92	36 956 083,86
Podatki i opłaty	1 983 846,82	2 065 257,13
Wynagrodzenia	7 367 985,41	6 517 594,11
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 220 940,62	1 143 963,19
Pozostałe koszty rodzajowe	2 962 225,16	1 629 504,93
Koszty wg rodzaju, razem	81 200 550,16	54 323 607,26

Nota 18. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	245,00	0,00
b) inne przychody operacyjne	178 254,67	228 679,52
Wartość przychodów operacyjnych, razem	178 499,67	228 679,52

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	245,00	0,00
b) opłaty manipulacyjne, kary	57 232,58	5 000,00
c) inne (w tym odszkodowania)	121 022,09	223 679,52
Wartość kosztów operacyjnych, razem	178 499,67	228 679,52

Nota 19. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	4 497,52
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
c) inne koszty operacyjne	1 056 100,11	4 406 984,85
Wartość kosztów operacyjnych, razem	1 056 100,11	4 411 482,37

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	4 497,52
c) rezerwy	683 382,31	0,00
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	200 120,74	762 736,78
e) odstępne	983,00	0,00
f) koszty postępowania sądowego	69 464,97	0,00
g) inne (w tym użytkowanie wieczyste _sprawa sądowa)	102 149,09	3 644 248,07
Wartość kosztów operacyjnych, razem	1 056 100,11	4 411 482,37

Nota 20. Pozostałe przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki	452 582,57	1 007 990,20
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
d) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
e) inne	1 672,45	0,00
Wartość przychodów finansowych, razem	454 255,02	1 007 990,20

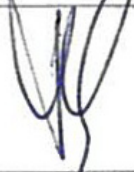
Przychody finansowe	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki od klientów	41 849,20	25 311,74
c) odsetki od pożyczek	298 316,14	318 282,47
d) odsetki od lokat, bankowe	108 401,70	143 892,72
e) odsetki od weksli	4 015,53	3 806,78
f) odsetki pozostałe	0,00	516 696,49
g) inne	1 672,45	0,00
Razem	454 255,02	1 007 990,20

Nota 21. Pozostałe koszty finansowe

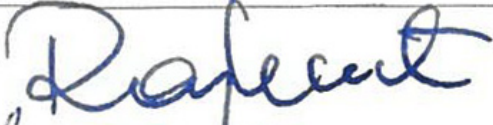
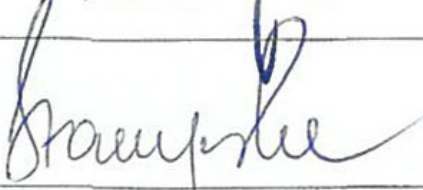
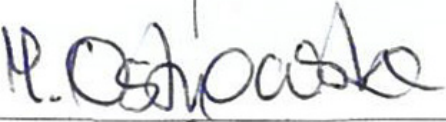
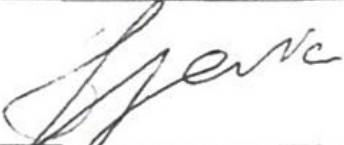
KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
a) odsetki	3 612 039,95	5 274 635,17
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
c) strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
d) inne	3 124 204,82	630 630,10
Wartość kosztów finansowych, razem	6 736 244,77	5 905 265,27

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2017 do 31-03-2017	od 01-01-2016 do 31-03-2016
a) odsetki, prowizje kredyty	742 949,20	991 703,69
b) odsetki-leasing	33 540,58	1 747,78
c) odsetki- pożyczki	213 864,82	234 838,30
d) odsetki- weksle	837 967,91	1 225 492,07
e) odsetki- emisja obligacji	1 720 766,02	2 767 828,38
f) odsetki pozostałe	62 951,42	53 024,95
g) różnice kursowe	3 024 131,56	0,00
h) strata ze zbycia inwestycji	0,00	630 630,10
i) inne	100 073,26	0,00
Wartość kosztów finansowych, razem	6 736 244,77	5 905 265,27

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

<p>Małgorzata Pisarek Główny Księgowy</p>	<p>Podpis </p>
---	--

Podpisy Członków Zarządu

<p>Wojciech Rajchert Członek Zarządu</p>	<p>Podpis </p>
<p>Magdalena Starzyńska Członek Zarządu</p>	<p>Podpis </p>
<p>Małgorzata Ostrowska Członek Zarządu</p>	<p>Podpis </p>
<p>Piotr Suprynowicz Członek Zarządu</p>	<p>Podpis </p>

Ząbki, 17 maja 2017 r.