

Sprawozdanie Finansowe Za okres od dnia 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej



Ząbki, dn. 14 marca 2018 r.





Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

1. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

Spółka J.W. Construction Holding S.A. („Spółka”, „JWCH”) z siedzibą w Ząbkach, przy ul. Radzymińskiej 326, nr REGON 010621332, została po raz pierwszy zarejestrowana jako Towarzystwo Budowlano-Mieszkaniowe Batory Sp. z o.o. 7 marca 1994 r. pod numerem RHB 39782. W dniu 15 stycznia 2001 r. została ona przekształcona w spółkę akcyjną i zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Warszawie pod numerem RHB 63464. W dniu 16 lipca 2001r. Spółka zmieniła nazwę na obecnie obowiązującą J.W. Construction Holding S.A. i została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 000028142.

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

Czas trwania Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku jest nieoznaczony. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

Niniejsze sprawozdanie zostaje zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 14 marca 2018 roku. W przypadku, gdyby zaszły istotne zmiany wymagające ujawnienia, sprawozdanie może zostać zmienione po jego sporządzeniu, przed zatwierdzeniem, wyłącznie przez Zarząd Spółki.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Spółka J.W. Construction Holding S.A. zakłada kontynuację działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych. Na dzień bilansowy Spółka J.W. Construction Holding S.A. nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności. Sprawozdawczość finansowa jest przygotowywana zgodnie z zasadą kosztu historycznego, część transakcji jest ujmowana w wartości godziwej. Informacje finansowe nie były wyceniane inną metodą, co zapewnia porównywalność danych finansowych zawartych w prezentowanych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF

Sprawozdanie finansowe J.W. Construction Holding S.A. sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

J.W. Construction Holding S.A. przyjął założenie, że istotne znaczenie na sprawozdanie finansowe, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

Ważne oszacowania i założenia

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

- Oszacowanie odpisów aktualizujących dotyczących należności. Kwoty odpisów aktualizujących wartość należności ustalane są przy uwzględnieniu oczekiwanego ryzyka związanego z należnościami oraz dokonanych zabezpieczeń wpływających na skuteczność windykacji. Mimo, że przyjęte założenia opierają się na najlepszej wiedzy, rzeczywiste wyniki mogą różnić się od oczekiwanych.

- Oszacowania związane z ustaleniem aktywów z tytułu podatku odroczonego zgodnie z MSR 12. Z uwagi na dużą zmienność koniunktury, może wystąpić sytuacja, w której rzeczywiste wyniki finansowe i dochody podatkowe mogą różnić się od planowanych.

- Oszacowanie potencjalnych kosztów związanych z toczącymi się przeciwko spółce dominującej postępowaniami skarbowymi i sądowymi. Sporządzając sprawozdanie finansowe, każdorazowo bada się szanse i ryzyka związane z prowadzonymi postępowaniami i stosownie do wyników i rezultatów takich analiz tworzy rezerwy na potencjalne straty. Nie można jednak wykluczyć ryzyka, że sąd lub organ skarbowy wyda wyrok lub decyzję odmienną od przewidywań Jednostki i utworzone rezerwy mogą okazać się niewystarczające.

- Jednostka uzyskuje przychody ze świadczonych usług wykonywanych przez Emitenta w oparciu o umowy zadań przez ustalony okres. Usługi wykonywane przez Emitenta są usługami długoterminowymi, okres ich realizacji przekracza 6 miesięcy.

- Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest określana przez niezależne, profesjonalne podmioty zajmujące się wyceną nieruchomości. Zarząd weryfikuje wyceny nieruchomości porównując je do informacji o podobnych transakcjach na rynku oraz innych informacjach o możliwych do uzyskania cenach weryfikowanych nieruchomości inwestycyjnych.

Połączenie jednostek

W 2017 roku nie miały miejsca połączenia jednostek.

Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

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

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego.

▪ Zmiany wynikające ze zmian MSSF

Od 1 stycznia 2017 roku obowiązują następujące nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej.

- 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.

- 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.

- 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 dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. (za wyjątkiem poprawek do MSSF 12, które obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 r. lub później) lub później.

▪ Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę

Spółka nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych rok 2016 i/lub na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)

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

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

- MSSF 9 *Instrumenty finansowe*

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

Spółka zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2018 roku.

Spółka jest w trakcie oceny wpływu standardu na sprawozdanie finansowe. Spółka szacuje, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jednakże jest na etapie weryfikacji i oceny dotychczas stosowanego modelu utraty wartości.

- *MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts*

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

Spółka zastosuje nowy standard 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 rozpocząć formalnej procedury zatwierdzenia standardu i poczekać na docelowy standard.

- *MSSF 15 Przychody z umów z klientami*

Nowy ujednoczony standard został opublikowany w dniu 28 maja 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie. Standard ustanawia jednolite ramy ujmowania przychodów i zawiera zasady, które zastępują 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.

Spółka zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2018 roku.

Zarząd przeprowadził analizę wpływu powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. Powyższa analiza obejmowała przede wszystkim moment rozpoznania przychodu ze sprzedaży produktów (zwłaszcza jednostek mieszkalnych, usługowych czy miejsc parkingowych). Na podstawie przeprowadzonych analiz Zarząd nie spodziewa się istotnych zmian.

- *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.

Spółka zastosuje te regulacje wraz z datą wdrożenia MSSF 15, tj. od 1 stycznia 2018 roku.

- *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.

Spółka zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2019 roku.

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

- *MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe*

Nowy standard został opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później. Dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15 i MSSF 9). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące umów ubezpieczeniowych (MSSF 4).

Standard nie dotyczy Spółki.

- *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.

Spółka 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.

- *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.

Spółka zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2018 roku.



Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

- 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.

Spółka zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2018 roku.

- 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.

Spółka zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2018 roku.

- 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.

Spółka zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2018 roku.

- KIMSF 23 *Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego*

Nowa interpretacja została opublikowana w dniu 7 czerwca 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Celem interpretacji jest wskazanie w jaki sposób ująć w sprawozdaniach finansowych podatek dochodowy w przypadkach, gdy istniejące przepisy podatkowe mogą pozostawiać pole do interpretacji i różnicy zdań pomiędzy jednostką i organami podatkowymi.

Spółka zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2019 roku.

- Zmiana w MSSF 9: *Przedpłaty z ujemną rekompensatą*

Zmiana w MSSF 9 została opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Jej celem jest wskazanie zasad wyceny dla aktywów finansowych, które mogą zostać spłacone wcześniej na podstawie warunków umownych i, formalnie, mogłyby nie spełniać wymogów testu „płatność wyłącznie kapitału i odsetek”, co wykluczałoby ich wycenę w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Spółka zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2019 roku.

- Zmiana w MSR 28: *Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*

Zmiana w MSR 28 została opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Jej celem jest wskazanie zasad wyceny dla udziałów w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w sytuacji, gdy nie są one wyceniane metodą praw własności.

Spółka zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2019 roku.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2015-2017*)

W dniu 12 grudnia 2017 roku w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących standardów:

- MSSF 3 *Połączenia jednostek*, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia kontroli jednostka ponownie wycenia posiadane udziały we wspólnym działaniu,
- MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne*, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia współkontroli jednostka nie wycenia ponownie posiadanych udziałów we wspólnym działaniu,
- MSR 12 *Podatek dochodowy*, wskazując, że wszelkie podatkowe konsekwencje wypłat dywidend należy ujmować w taki sam sposób,
- MSR 23 *Koszty finansowania zewnętrznego*, nakazując zaliczać do źródeł finansowania o charakterze ogólnym również te kredyty i pożyczki, które pierwotnie służyły finansowaniu powstających aktywów – od momentu, gdy aktywa są gotowe do wykorzystania zgodnie z zamierzonym celem (użytkowanie lub sprzedaż).

Mają one zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

Spółka zastosuje zmienione standardy od 1 stycznia 2019 roku.

- Zmiany w MSR 19: *Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu*

Zmiany w MSR 19 zostały opublikowane w dniu 7 lutego 2018 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Zmiany dotyczą sposobu ponownej wyceny programów zdefiniowanych świadczeń w przypadku, gdy ulegają one zmianie. Zmiany w standardzie oznaczają, że w przypadku ponownej wyceny aktywa/zobowiązania netto z tytułu danego programu należy zastosować zaktualizowane założenia



Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

w celu określenia bieżącego kosztu zatrudnienia i kosztów odsetek dla okresów po zmianie programu. Do tej pory, MSR 19 tego nie wyjaśniał precyzyjnie.

Spółka zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2019 roku.

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

- MSSF 14 *Regulatory Deferral Accounts* opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku (wstrzymany proces przyjęcia do stosowania przez kraje UE),
- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe*, opublikowany w dniu 18 maja 2017,
- Zmiany w MSSF 10 i MSR 28: *Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* opublikowane w dniu 11 września 2014 roku (wstrzymany proces przyjęcia do stosowania przez kraje UE),
- Zmiany w MSSF 2: *Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji* opublikowane w dniu 20 czerwca 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,
- KIMSF 23 *Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego*, opublikowana 7 czerwca 2017 roku,
- Zmiana w MSSF 9: *Przedpłaty z ujemną rekompensatą*, opublikowana 12 października 2017 roku,
- Zmiana w MSR 28: *Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*, opublikowana 12 października 2017 roku,
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2015-2017*) opublikowane w dniu 12 grudnia 2017 roku,
- Zmiany w MSR 19: *Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu* opublikowane w dniu 7 lutego 2018 roku.

Polityka rachunkowości

Wartości niematerialne

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

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

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

- Oprogramowanie komputerowe od 10% – 50%

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

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują zasoby kontrolowane przez jednostkę (stanowiące jej własność), powstałe w wyniku zdarzeń z przeszłości, z których według oczekiwań jednostka osiągnie korzyści ekonomiczne i które są utrzymywane przez jednostkę gospodarczą w celu wykorzystania ich w procesie produkcyjnym lub w dostawach towarów i świadczenia usług, w celu oddania ich do używania innym podmiotom na podstawie umowy najmu lub w celach administracyjnych oraz, którym towarzyszy oczekiwanie, iż będą wykorzystywane przez czas dłuższy niż rok. Pozycje rzeczowych aktywów trwałych spółka ujmuje jako składniki aktywów, gdy są zdatne do użytku, kompletne oraz jeżeli można wiarygodnie wycenić ich koszt (cena nabycia lub koszt wytworzenia).

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

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

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

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

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

Po początkowym ujęciu nieruchomości, jednostka stosując model wyceny w wartości godziwej, wycenia w wartości godziwej wszystkie nieruchomości inwestycyjne i nieruchomości inwestycyjne w budowie, z wyjątkiem przypadków, gdy

jednostka nie może wiarygodnie i regularnie ustalać wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym nastąpiła zmiana.

Leasing

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

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

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

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

Zapasy

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

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

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

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Należności krótkoterminowe i długoterminowe

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

Kaucje gwarancyjne

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



Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

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

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

Rezerwy na zobowiązania

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

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

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

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

Kontrakty długoterminowe dotyczące usług deweloperskich

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

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

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

- zakończeniu budowy;
- odbiór lokalu protokołem przekazania.

Kontrakty długoterminowe dotyczące usług budowlanych

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

a) Metoda zerowa

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

b) Metoda procentowa

Metoda procentowa jest używana, gdy występuje możliwość w wiarygodny sposób ustalenia stopnia zaawansowania nie zakończonej usługi. Przychody z tytułu nie zakończonej umowy budowlanej wykazywane są współmiernie do kosztów



Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

poniesionych na określony moment jej realizacji. Przychody, koszty i zyski wykazuje się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania realizacji robót.

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

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

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

Kredyty bankowe i pożyczki

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

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

Odroczony podatek dochodowy

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

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

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

Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży i działalność w trakcie zaniechania

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

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

Zobowiązania

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

Ze względu na cechy charakteryzujące zobowiązania można podzielić na:

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

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

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

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

Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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



Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Przychody

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

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

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

Pozostałe przychody, koszty, zyski i straty

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

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

Podatki

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



Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

2. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31-12-2017	31-12-2016
AKTYWA TRWAŁE		800 807 045,30	708 548 512,08
Wartości niematerialne	1	12 439 850,18	12 505 771,91
Rzeczowe aktywa trwałe	2	241 173 240,65	229 049 142,36
Nieruchomości inwestycyjne	3	281 039 497,36	197 649 050,83
Inne aktywa finansowe	4	243 334 149,93	240 911 963,27
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	20 599 035,70	26 547 164,76
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	2 221 271,48	1 885 418,96
AKTYWA OBROTOWE		830 894 631,06	741 289 463,18
Zapasy	6	29 512 779,26	28 966 002,80
Kontrakty budowlane	6	533 665 050,83	517 990 585,99
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7	40 382 788,04	54 003 191,47
Inne aktywa finansowe	8	60 394 634,28	61 761 754,10
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	154 593 605,44	69 622 774,77
Rozliczenia międzyokresowe	10	12 345 773,21	8 945 154,04
Aktywa razem		1 631 701 676,36	1 449 837 975,26
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		711 230 400,38	684 285 638,24
Kapitał podstawowy	11	17 771 888,60	17 771 888,60
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 493 208,19	7 493 208,19
Pozostałe kapitały	11	659 020 541,45	655 109 117,27
Niepodzielony wynik finansowy		0,00	-5 679 509,98
Zysk/ strata netto		26 944 762,14	9 590 934,16
ZOBOWIĄZANIA		920 471 275,98	765 552 337,01
Zobowiązania długoterminowe		345 104 791,03	191 979 387,66
Kredyty i pożyczki	12	45 819 151,99	61 382 914,16
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	34 863 727,02	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	15	264 221 495,57	98 752 723,80
Zobowiązania krótkoterminowe		575 366 484,95	573 572 949,35
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	16	118 345 204,20	142 769 869,83
Kontrakty budowlane	6	356 575 590,20	309 521 338,23
Kredyty i pożyczki	12	54 246 609,41	16 796 962,71
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	14	23 479 098,79	20 656 238,04
Inne zobowiązania	16	22 719 982,35	83 828 540,54
Pasywa razem		1 631 701 676,36	1 449 837 975,26



Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	348 440 273,18	185 437 923,60
Przychody netto ze sprzedaży produktów		346 283 553,48	182 532 439,13
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		2 156 719,70	2 905 484,47
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	18	260 307 207,02	181 323 122,82
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		258 186 166,60	178 438 318,48
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		2 121 040,42	2 884 804,34
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		88 133 066,16	4 114 800,78
Koszty sprzedaży	18	30 790 381,00	18 071 948,35
Koszty ogólnego zarządu	18	16 497 585,87	12 373 504,79
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		-2 141 911,54	-7 531 011,53
Zysk (strata) ze sprzedaży		38 703 187,75	-33 861 663,88
Pozostałe przychody operacyjne	19	964 488,95	3 353 142,80
Pozostałe koszty operacyjne	20	5 357 351,02	38 652 062,05
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		34 310 325,68	-69 160 583,13
Przychody finansowe	21	25 101 007,18	91 577 965,63
Koszty finansowe	22	23 298 047,89	28 495 941,36
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		36 113 284,97	-6 078 558,86
Zysk (strata) brutto		36 113 284,97	-6 078 558,86
Podatek dochodowy	23	9 168 522,83	-15 669 493,02
Zysk (strata) netto		26 944 762,14	9 590 934,16

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		26 944 762,14	9 590 934,16

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		za okres 01-01-2017 do 31-12-2017	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016
Zyski			
(A) Zysk wynikający ze sprawozdań finansowych		26 944 762,14	9 590 934,16
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)		0,30	0,11
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)		0,30	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 wyemitowano akcje serii C, co miało wpływ na rozwodnienie liczby akcji.



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 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
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący pozycji odniesionych bezpośrednio na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	26 944 762,14	26 944 762,14
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26 944 762,14	26 944 762,14
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	3 911 424,18	0,00	5 679 509,98	-9 590 934,16	0,00
Stan na 31 grudnia 2017	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	653 288 954,26	5 731 587,19	0,00	26 944 762,14	711 230 400,38



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 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
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący pozycji odniesionych bezpośrednio na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Przebiegi srodtkow pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016
Zysk (strata) netto	26 944 762,14	9 590 934,16
Korekta o pozycję	14 831 725,81	26 939 151,69
Amortyzacja	7 971 345,83	7 236 213,66
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	5 788 431,68	-2 796 441,75
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	1 075 250,00	4 176 316,42
Odsetki i dywidendy	-6 453 503,66	18 886 386,72
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	8 590 764,41	-8 094 334,89
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	-2 141 911,54	7 531 011,53
Inne korekty o pozycję:	1 349,09	0,00
- pozostałe korekty	1 349,09	0,00
Zmiana stanu kapitału obrotowego	35 900 505,19	141 043 041,11
Zmiana stanu zapasów	-546 776,46	-1 143 121,67
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	6 495 442,56	138 037 262,57
Zmiana stanu należności	11 584 070,10	-1 003 171,63
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	18 367 768,99	5 152 071,84
Przebiegi pieniężne w działalności operacyjnej	77 676 993,14	177 573 126,96
Przebiegi srodtkow pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	561 750,00	76 360 688,18
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-75 760 065,28	-15 164 563,05
Pożyczki udzielone	-4 415 010,32	-3 240 971,94
Splata pożyczek	0,00	4 043 800,00
Inne nabycia aktywów finansowych	-900 000,00	0,00
Dywidendy otrzymane	21 309 167,00	0,00
Odsetki otrzymane	0,00	323 842,73
Zbycie jednostek zależnych	0,00	10 390,74
Nabycia jednostek zależnych	-300 002,00	-79 360 624,20
Przebiegi pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-59 504 160,60	-17 027 437,54
Przebiegi srodtkow pieniężnych z działalności finansowej		
Otrzymane kredyty i pożyczki	70 114 416,11	70 752 258,34
Splaty kredytów i pożyczek	-47 743 684,15	-57 258 118,29
Emisja dłużnych papierów wartościowych	164 000 000,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-72 000 000,00	-185 180 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-1 267 873,35	-1 181 474,61
Zapłacone odsetki	-14 756 361,29	-16 076 566,38
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	28 626 391,00	144 670 000,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	-60 174 890,18	-120 249 275,30
Przebiegi pieniężne netto z działalności finansowej	66 797 998,14	-164 523 176,24
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	84 970 830,68	-3 977 486,82
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	69 622 774,77	73 600 261,65
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	154 593 605,44	69 622 774,77



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Analiza przepływów z działalności finansowej:

	31-12-2016	Przepływy pieniężne	Zmiany niepieniężne			31-12-2017
			Zwiększenia	Efekt różnic kursowych	Zmiany w wartości godziwej	
Kredyty bankowe	73 185 389,92	21 163 543,64	4 819 616,89	0,00	0,00	99 168 550,45
Pożyczki otrzymane	29 657 496,05	-4 240 793,44	-859 453,41	0,00	0,00	24 557 249,20
Zobowiązania leasingowe	2 942 018,48	-1 373 901,42	409 432,95	0,00	0,00	1 977 550,01
Dłużne papiery wartościowe	127 542 890,70	83 375 826,70	8 948 733,65	0,00	0,00	219 867 451,05
Pozostałe (w tym weksle)	100 801 390,24	-32 126 677,34	3 337 335,28	0,00	0,00	72 012 048,18
Aktywa zabezpieczające (hedge) kredyty długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z działalności finansowej	334 129 185,39	66 797 998,14	16 655 665,36	0,00	0,00	417 582 848,89

3. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31-12-2017	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	50 201,96	116 123,69
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	12 439 850,18	12 505 771,91

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące wartości niematerialne.

W ramach Spółki nie prowadzono w latach 2016-2017 prac rozwojowych i nie ponoszono na nie kosztów. Spółka nie posiadała zaliczek na wartości niematerialne.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku nie zachodzi utrata wartości firmy. Wartość ta związana jest z nieruchomością inwestycyjną, z której oczekiwany jest przyszły przepływ pieniężny. Zarząd Spółki przeanalizował utratę wartości aktywów zgodnie z MSR 36, m.in. poprzez porównanie wartości księgowej nieruchomości wraz z wartością firmy do wyceny rynkowej.

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) 31-12-2017	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	RAZEM
a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	12 389 648,22	15 002 445,38	27 392 093,60
b) zwiększenia (z tytułu)	0,00	11 869,35	11 869,35
- zakup	0,00	11 869,35	11 869,35
c) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00
- likwidacja	0,00	0,00	0,00
d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	12 389 648,22	15 014 314,73	27 403 962,95
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	0,00	14 886 321,69	14 886 321,69
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0,00	77 791,08	77 791,08
- amortyzacja (odpis roczny)	0,00	77 791,08	77 791,08
- likwidacja	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	14 964 112,77	14 964 112,77
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00
- zwiększenie	0,00	0,00	0,00
- odpis z tytułu trwałej utraty wartości	0,00	0,00	0,00
- reklasyfikacja pomiędzy grupami rodzajowymi	0,00	0,00	0,00
- zmniejszenie	0,00	0,00	0,00
- odwołanie odpisów z tytułu trwałej utraty wartości	0,00	0,00	0,00
- odniesione na wynik finansowy	0,00	0,00	0,00
- reklasyfikacja pomiędzy grupami rodzajowymi	0,00	0,00	0,00
- umorzenie aport	0,00	0,00	0,00
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00		0,00
j) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	12 389 648,22	116 123,69	12 505 771,91
k) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	12 389 648,22	50 201,96	12 439 850,18

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) 31-12-2016	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	RAZEM
a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	12 389 648,22	14 986 156,88	27 375 805,10
b) zwiększenia (z tytułu)	0,00	16 288,50	16 288,50
- zakup	0,00	16 288,50	16 288,50
c) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00
d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	12 389 648,22	15 002 445,38	27 392 093,60
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	0,00	14 632 101,07	14 632 101,07
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0,00	254 220,62	254 220,62
- amortyzacja (odpis roczny)	0,00	254 220,62	254 220,62
- likwidacja	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	14 886 321,69	14 886 321,69
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00
- zwiększenie	0,00	0,00	0,00
- odpis z tytułu trwałej utraty wartości	0,00	0,00	0,00
- reklasyfikacja pomiędzy grupami rodzajowymi	0,00	0,00	0,00
- zmniejszenie	0,00	0,00	0,00
- odwołanie odpisów z tytułu trwałej utraty wartości - odniesione na wynik finansowy	0,00	0,00	0,00
- reklasyfikacja pomiędzy grupami rodzajowymi	0,00	0,00	0,00
- umorzenie aport	0,00	0,00	0,00
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
j) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	12 389 648,22	354 055,81	12 743 704,03
k) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	12 389 648,22	116 123,69	12 505 771,91

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31-12-2017	31-12-2016
a) środki trwałe, w tym:	235 944 240,28	224 531 327,88
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	16 000 958,39	15 783 531,64
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	199 330 732,72	185 721 508,02
- urządzenia techniczne i maszyny	11 276 461,02	12 089 932,78
- środki transportu	2 395 132,49	3 480 595,36
- inne środki trwałe	6 940 955,66	7 455 760,08
b) środki trwałe w budowie	5 229 000,37	4 517 814,48
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	241 173 240,65	229 049 142,36

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

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

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

Spółka nie aktywowała w 2017 roku kosztów finansowych w pozycji środków trwałych.

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



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

od 01-01-2017 do 31-12-2017	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	RAZEM
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	15 783 531,64	214 573 419,47	25 315 232,88	6 262 430,08	17 116 426,35	4 517 814,48	283 568 854,90
b) zwiększenia (z tytułu)	217 426,75	16 707 139,86	552 032,64	437 106,88	1 392 761,02	1 382 185,89	20 688 653,04
- zakup	217 426,75	16 036 139,86	552 032,64	133 702,00	1 392 761,02	1 382 185,89	19 714 248,16
- przyjęcie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- wycena	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inwestycje w obcym środku trwałym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przejęte na podstawie umowy leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	303 404,88	0,00	0,00	303 404,88
- przeniesione ze śr.tr.w budowie	0,00	671 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	671 000,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	19 000,00	0,00	671 000,00	690 000,00
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	19 000,00	0,00	0,00	19 000,00
- korekta przedmiotu leasingu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	671 000,00	671 000,00
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	16 000 958,39	231 280 559,33	25 867 265,52	6 680 536,96	18 509 187,37	5 229 000,37	303 567 507,94
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	0,00	28 856 924,78	13 225 300,00	2 644 090,39	9 793 397,37	0,00	54 519 712,54
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0,00	3 097 915,16	1 365 504,40	1 488 841,75	1 941 293,44	0,00	7 893 554,75
- roczny odpis amortyzacyjny	0,00	3 097 915,16	1 365 504,40	1 488 841,75	1 941 293,44	0,00	7 893 554,75
zmniejszenie(z tytułu)	0,00	0,00	0,00	19 000,00	0,00	0,00	19 000,00
- sprzedaż środka trwałego	0,00	0,00	0,00	19 000,00	0,00	0,00	19 000,00
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	31 954 839,94	14 590 804,40	4 113 932,14	11 734 690,81	0,00	62 394 267,29
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zwiększenie(z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zmniejszenie(z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	15 783 531,64	185 716 494,69	12 089 932,88	3 618 339,69	7 323 028,98	4 517 814,48	229 049 142,36
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	16 000 958,39	199 325 719,39	11 276 461,12	2 566 604,82	6 774 496,56	5 229 000,37	241 173 240,65



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

od 01-01-2016 do 31-12-2016	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	RAZEM
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	14 969 731,64	213 049 678,99	25 202 302,78	2 408 923,72	16 560 486,66	3 484 159,61	275 675 283,40
b) zwiększenia (z tytułu)	813 800,00	1 661 895,18	599 317,31	4 364 841,08	561 439,69	1 034 154,87	9 035 448,13
- zakup	813 800,00	1 533 902,08	599 317,31	328 335,13	561 439,69	1 034 154,87	4 870 949,08
- przyjęcie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inwestycje w obcym środku trwałym	0,00	127 993,10	0,00	0,00	0,00	0,00	127 993,10
- przejęte na podstawie umowy leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	4 036 505,95	0,00	0,00	4 036 505,95
c) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	138 654,70	486 387,21	511 334,72	5 500,00	0,00	1 141 876,63
- sprzedaż	0,00	138 654,70	486 387,21	511 334,72	5 500,00	0,00	1 141 876,63
- przeniesienie na środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	15 783 531,64	214 572 919,47	25 315 232,88	6 262 430,08	17 116 426,35	4 518 314,48	283 568 854,90
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	0,00	25 904 356,38	12 047 072,06	2 288 064,47	8 035 633,19	0,00	48 275 126,10
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0,00	3 091 223,10	1 664 615,15	867 360,64	1 763 264,18	0,00	7 386 463,07
- roczny odpis amortyzacyjny	0,00	3 091 223,10	1 664 615,15	867 360,64	1 763 264,18	0,00	7 386 463,07
zmniejszenie(z tytułu)	0,00	138 654,70	486 387,21	511 334,72	5 500,00	0,00	1 141 876,63
- sprzedaż środka trwałego	0,00	138 654,70	486 387,21	511 334,72	5 500,00	0,00	1 141 876,63
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	28 856 924,78	13 225 300,00	2 644 090,39	9 793 397,37	0,00	54 519 712,54
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zwiększenie(z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zmniejszenie(z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	14 969 731,64	187 145 322,61	13 155 230,72	120 859,25	8 524 853,47	3 484 159,61	227 400 157,30
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	15 783 531,64	185 715 994,69	12 089 932,88	3 618 339,69	7 323 028,98	4 518 314,48	229 049 142,36



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

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

Inne inwestycje długoterminowe	31-12-2017	31-12-2016
a) nieruchomości inwestycyjne	281 039 497,36	197 649 050,83
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	281 039 497,36	197 649 050,83

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	Według wartości godziwej	Według kosztu historycznego	Razem wartość nieruchomości inwestycyjnych
a) stan na początek okresu	181 120 378,16	16 528 672,66	197 649 050,82
poniesione nakłady	97 624 584,80	13 625 114,60	111 249 699,40
koszty finansowe	14 891 508,16	2 903 558,06	17 795 066,22
wartość aktualizacji	68 604 285,20	0,00	68 604 285,20
b) zwiększenia (z tytułu)	44 793 667,12	51 899 971,11	96 693 638,23
poniesione nakłady	4 133 976,66	51 899 971,11	56 033 947,77
koszty finansowe	0,00	0,00	0,00
wartość aktualizacji	2 141 911,54	0,00	2 141 911,54
rekalsyfikacja z kontraktów budowlanych	38 517 778,92	0,00	38 517 778,92
c) zmniejszenia (z tytułu)	13 303 191,69	0,00	13 303 191,69
poniesione nakłady-sprzedaży, korekty	287 399,63	0,00	287 399,63
koszty finansowe	0,00	0,00	0,00
wartość aktualizacji	1 349 600,37	0,00	1 349 600,37
rekalsyfikacja do kontraktów budowlanych/towarów	11 666 191,69	0,00	11 666 191,69
d) stan na koniec okresu	212 610 853,59	68 428 643,77	281 039 497,36
nakłady	128 322 749,06	65 525 085,71	193 847 834,77
koszty finansowe	14 891 508,16	2 903 558,06	17 795 066,22
wartość aktualizacji	69 396 596,37	0,00	69 396 596,37

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

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

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

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

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

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

- metoda dochodowa
- metoda porównywania parami
- metoda pozostałościowa.



Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

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

Nota 4. Długoterminowe aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2017	31-12-2016
a) udziały lub akcje	236 233 020,01	235 933 018,01
b) udzielone pożyczki	6 370 832,30	4 978 945,26
c) inne inwestycje długoterminowe	730 297,62	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	243 334 149,93	240 911 963,27

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2017	31-12-2016
a) w jednostkach zależnych	242 601 400,31	240 702 413,27
- udziały lub akcje	236 023 470,01	235 723 468,01
- inne papiery wartościowe	207 098,00	0,00
- udzielone pożyczki	6 370 832,30	4 978 945,26
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	732 749,62	209 550,00
- udziały lub akcje	209 550,00	209 550,00
- inne papiery wartościowe	523 199,62	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	243 334 149,93	240 911 963,27



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Korekty aktualizacyjne wartości (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	produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa	jednostka zależna	metoda pełna	19.02.2008	70 197 456,00	0,00	36 125 456,00	34 072 000,00	100,00%
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.zvo.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2012	10 950 000,00	0,00	0,00	10 950 000,00	100,00%
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 deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.11.2013	14 308 350,00	0,00	0,00	14 308 350,00	99,99%
10	Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.01.2014	305 000,00	0,00	0,00	305 000,00	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. 2 SK	Ząbki	działalność 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	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 zoo	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	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%



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

22	TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	28.11.2017	1 002,00	0,00	0,00	1 002,00	100,00%
----	-------------------------	-------	--------------------------	-------------------	-------------------	------------	----------	------	------	----------	---------

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 deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	27.11.2014	50,00	0,00	0,00	50,00	0,01%
6	Karczma Regionalna Sp.z o.o.	Krynica Górka	usługi hotelarskie	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.12.2004	208 550,00	0,00	0,00	208 550,00	8,06%



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Nota 5. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31-12-2017	31-12-2016
a) należności z tytułu kaucji	0,00	0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasing)	0,00	0,00
b) pozostałe należności	2 221 271,48	1 885 418,96
Wartość należności, razem	2 221 271,48	1 885 418,96

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

Nota 6. Zapasy i kontrakty budowlane

Koszty związane z utworzeniem odpisów aktualizujących wartość zapasów zostały ujęte w rachunku zysków i strat w ciężar pozostałej działalności operacyjnej.

ZAPASY	31-12-2017	31-12-2016
a) materiały	1 953 696,87	1 481 341,65
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	0,00	0,00
d) towary	27 482 711,03	27 425 754,76
e) zaliczki na dostawy	76 371,36	58 906,39
Wartość zapasów, razem	29 512 779,26	28 966 002,80

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

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

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-12-2017	31-12-2016
a) półprodukty i produkty w toku	488 115 616,49	462 795 786,01
b) produkty gotowe	28 891 800,21	51 230 350,50
c) zaliczki na dostawy	16 657 634,08	3 845 831,41
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,05	118 618,07
Wartość kontraktów budowlanych razem	533 665 050,83	517 990 585,99

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

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-12-2017	31-12-2016
a) rozliczenia międzyokresowe	356 575 590,20	309 521 338,23
Wartość kontraktów budowlanych razem	356 575 590,20	309 521 338,23

Rozliczenia międzyokresowe	31-12-2017	31-12-2016
- zaliczki na lokale	352 738 038,51	308 499 908,02
- rezerwa na roboty	2 696 824,13	583 872,23
- inne	1 140 727,56	437 557,98
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	356 575 590,20	309 521 338,23

Spółka w związku z prowadzoną działalnością zaciąga kredyty, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka ustanowiła zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych oraz w środkach trwałych o łącznej wartości 463,8 mln. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę przyznanego kredytu (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółki. Na dzień 31 grudnia 2017 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 99,2 mln.

Nota 7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2017	31-12-2016
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	5 764 859,35	28 769 900,92
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	20 653 614,32	20 884 595,48
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	10 459 499,74	436 486,05
d) inne	3 504 814,63	3 912 209,02
Wartość należności, razem	40 382 788,04	54 003 191,47

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH	31-12-2017	31-12-2016
nieprzeterminowane	24 454 528,67	45 018 729,94
Do 3 miesięcy	1 031 899,74	2 193 457,86
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	196 995,72	901 473,20
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	144 715,64	694 863,62
Powyżej 1 roku	590 333,91	845 971,78
Należności z tyt. dostaw i usług brutto	26 418 473,68	49 654 496,40
Odpisy aktualizujące należności	0,00	0
Należności z tyt. dostaw i usług netto	26 418 473,68	49 654 496,40

Należności z tytułu podatków stanowią należności z tytułu VAT wynoszące na dzień 31 grudnia 2017 roku 10,5 mln zł (na dzień 31 grudnia 2016 roku 0,4 mln zł).

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH ORAZ INNYCH NALEŻNOŚCI	31-12-2017	31-12-2016
Stan na początek okresu	7 104 410,10	7 276 123,98
a) zwiększenia	19 682,53	0,00
b) zmniejszenia	0,00	171 713,88
Stan na koniec okresu	7 124 092,63	7 104 410,10

Odpisy aktualizujące dotyczą w całości należności innych przeterminowanych.

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

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

Nota 8. Krótkoterminowe aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2017	31-12-2016
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	59 843 976,06	61 400 184,46
c) inne papiery wartościowe	550 658,22	361 569,64
d) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	60 394 634,28	61 761 754,10

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2017	31-12-2016
a) w jednostkach zależnych	59 843 976,06	60 342 697,09
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	59 843 976,06	60 342 697,09
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	550 658,22	1 419 057,01
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	550 658,22	361 569,64
- udzielone pożyczki	0,00	1 057 487,37
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	60 394 634,28	61 761 754,10



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Nota 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31-12-2017	31-12-2016
a) środki pieniężne w kasie i banku	153 571 373,70	69 578 318,52
b) inne środki pieniężne	1 015 460,11	747,80
c) inne aktywa pieniężne	6 771,63	43 708,45
Wartość środków pieniężnych, razem	154 593 605,44	69 622 774,77

Inne środki pieniężne stanowią lokaty poniżej trzech miesięcy.

ŚRODKI NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH	31-12-2017	31-12-2016
środki pieniężne na rachunkach powierniczych	37 174 715,67	58 218 235,50
JW. Construction Holding SA	37 174 715,67	58 218 235,50

Nota 10. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31-12-2017	31-12-2016
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 345 773,21	8 945 154,04
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	12 345 773,21	8 945 154,04

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

Rozliczenia międzyokresowe	31-12-2017	31-12-2016
- ubezpieczenia majątkowe	104 063,28	104 331,55
- odsetki	1 373 946,86	1 675 923,29
- koszty prowizji	9 636 039,13	6 545 148,71
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, podatek drogowy	0,00	0,00
- inne	1 231 723,94	619 750,49
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	12 345 773,21	8 945 154,04

Nota 11. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy i kapitały pozostałe

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

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

Informacje o Akcjonariuszach Spółki na dzień 31 grudnia 2017 r.

Akcyonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	32.094.963	36,12 %	32.094.963	36,12 %
EHT S.A.	47.846.225	53,84 %	47.846.225	53,84 %
Pozostali	8.918.255	10,04 %	8.918.255	10,04 %

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



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Informacje o Akcjonariuszach Spółki na dzień sporządzenia sprawozdania:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	32.094.963	36,12 %	32.094.963	36,12 %
EHT S.A.	47.846.225	53,84 %	47.846.225	53,84 %
Pozostali	8.918.255	10,04 %	8.918.255	10,04 %

POZOSTAŁE KAPITAŁY	31-12-2017	31-12-2016
a) kapitał zapasowy	653 288 954,26	649 377 530,08
b) pozostałe kapitały rezerwowe	5 731 587,19	5 731 587,19
Wartość pozostałych kapitałów, razem	659 020 541,45	655 109 117,27

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

Pozostałe kapitały rezerwowe stanowią kapitał przeznaczony na dywidendę.

Nota 12. Kredyty i pożyczki

W roku obrotowym 2017 oraz od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego żadna z dotychczas zawartych umów kredytowych nie została wypowiedziana przez bank.

KREDYTY I POŻYCZKI	31-12-2017	31-12-2016
a) kredyty	99 168 550,45	73 185 389,92
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>45 819 151,99</i>	<i>58 192 685,94</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>53 349 398,46</i>	<i>14 992 703,98</i>
b) pożyczki	897 210,95	4 994 486,95
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>3 190 228,22</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>897 210,95</i>	<i>1 804 258,73</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	100 065 761,40	78 179 876,87
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	45 819 151,99	61 382 914,16
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	54 246 609,41	16 796 962,71

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2017	31-12-2016
Do 1 roku	53 349 398,46	14 992 703,98
Powyżej 1 roku do 2 lat	41 516 003,99	44 587 177,32
Powyżej 2 lat do 5 lat	4 303 148,00	13 605 508,62
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem kredyty, w tym:	99 168 550,45	73 185 389,92
- długoterminowe	45 819 151,99	58 192 685,94
- krótkoterminowe	53 349 398,46	14 992 703,98

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2017	31-12-2016
Do 1 roku	897 210,95	1 804 258,73
Powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	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:	897 210,95	4 994 486,95
- długoterminowe	0,00	3 190 228,22
- krótkoterminowe	897 210,95	1 804 258,73



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Nota 13. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Stawka podatku dochodowego obowiązująca w 2017 oraz 2016 roku wynosiła 19%.

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROCZONY	2017-12-31		
	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Wartość netto
Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	7 493 510,94	-7 493 510,94
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	13 185 353,31	-13 185 353,31
Pozostałe aktywa finansowe	0,00	7 140 011,38	-7 140 011,38
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Zapasy i kontrakty budowlane	0,00	6 968 899,90	-6 968 899,90
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	0,00	75 951,49	-75 951,49
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
Rezerwy	5 733 581,47	0,00	5 733 581,47
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	290 853,95	0,00	290 853,95
Pozostałe zobowiązania finansowe	5 172 154,73	0,00	5 172 154,73
Pozostałe w tym straty podatkowe	9 402 445,55	0,00	9 402 445,55
Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	20 599 035,70	34 863 727,02	-14 264 691,32

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROCZONY	2016-12-31		
	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Wartość netto
Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	6 688 269,49	-6 688 269,49
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	12 625 890,59	-12 625 890,59
Pozostałe aktywa finansowe	0,00	5 970 814,38	-5 970 814,38
Zapasy i kontrakty budowlane	0,00	5 012 241,09	-5 012 241,09
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	0,00	1 346 118,34	-1 346 118,34
Rezerwy	5 430 998,96	0,00	5 430 998,96
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	34 093,85	0,00	34 093,85
Pozostałe zobowiązania finansowe	4 418 541,46	0,00	4 418 541,46
Pozostałe (w tym aktywo na stratę)	16 663 530,49	0,00	16 663 530,49
Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	26 547 164,76	31 643 333,25	-5 096 168,49

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01-2017 do 31-12-2017	od 01-01-2016 do 31-12-2016
a) podatek dochodowy	0,00	0,00
b) podatek dochodowy odroczonego	9 168 522,83	-15 669 492,39
Wartość podatku dochodowego, razem	9 168 522,83	-15 669 492,39

ZMIANA STANU PODATKU ODROCZONEGO	2017-12-31	2016-12-31
Zmiana stanu aktywa na podatek odroczonego	- 5 948 129,06	9 069 077,04
Zmiana stanu rezerwy na podatek odroczonego	- 3 220 393,77	6 600 415,35
Zmiana podatku odroczonego razem	- 9 168 522,83	15 669 492,39
Podatek odroczonego ujęty w rachunku zysków i strat	9 168 522,83	-15 669 492,39
Podatek odroczonego ujęty w całkowitych dochodach	0,00	0,00



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Nota 14. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31-12-2017	31-12-2016
a) część krótkoterminowa, w tym:	23 479 098,79	20 656 238,04
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	10 507 188,96	10 621 961,19
- <i>odsetki naliczone</i>	1 122 004,60	1 586 617,79
- <i>depozyty czynszowe</i>	480 433,64	480 433,64
- <i>zaliczki_hotele</i>	3 843 839,55	3 425 189,38
- <i>inne</i>	5 060 911,17	5 129 720,38
- pozostałe rezerwy, w tym:	12 971 909,83	10 034 276,85
- <i>rezerwa na przyszłe zobowiązania</i>	0,00	0,00
- <i>rezerwy na naprawy gwarancyjne</i>	0,00	0,00
- <i>rezerwy pozostałe</i>	12 971 909,83	10 034 276,85
a) część długoterminowa, w tym:	0,00	0,00
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	0,00	0,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	23 479 098,79	20 656 238,04

Nota 15. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31-12-2017	31-12-2016
a) zobowiązania z tytułu leasingu	598 298,02	1 546 189,64
b) zobowiązania z tytułu kaucji	34 523 416,84	28 747 371,63
c) zobowiązania z papierów wartościowych	199 100 000,00	51 500 000,00
d) inne zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
e) zobowiązania wekslowe-powiązane	29 999 780,71	16 340 300,01
f) zobowiązania wekslowe-obce	0,00	618 862,52
g) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	264 221 495,57	98 752 723,80

Wszystkie zobowiązania z tytułu leasingu denominowane są w PLN. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada jego wartości księgowej i wynosi na 31 grudnia 2017 roku 1.977.550,01 PLN z czego 598.298,02 PLN stanowi zobowiązanie długoterminowe.

Przyszłe opłaty leasingowe są wymagalne jn:

	Minimalne opłaty leasingowe	Odsetki	Obecna wartość zobowiązania
	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017
poniżej 1 roku	1 434 668,84	55 416,85	1 379 251,99
powyżej 1 roku do 5 lat	621 704,87	23 406,85	598 298,02
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00
	2 056 373,71	78 823,70	1 977 550,01

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

Obecna wartość zobowiązania z tytułu leasingu zaprezentowana jest w sprawozdaniu jn.:

ZOBOWIĄZANIA Z TYT. LEASINGU	31-12-2017	31-12-2016
a) zobowiązania krótkoterminowe	1 379 251,99	1 395 828,84
b) zobowiązania długoterminowe	598 298,02	1 546 189,64
Razem	1 977 550,01	2 942 018,48



Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Nota 16. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2017	31-12-2016
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	34 421 338,35	17 827 277,06
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	6 558 188,88	10 571 830,01
c) zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 238 049,93	3 692 946,87
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 711 974,00	2 096 913,42
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	23 660 038,25	24 663 009,10
g) zobowiązania z tytułu weksli-jednostki powiązane	41 438 988,16	77 452 406,71
h) inne	8 316 626,63	6 465 486,66
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	118 345 204,20	142 769 869,83

INNE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2017	31-12-2016
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	20 767 451,05	76 042 890,70
b) zobowiązania z tytułu weksli-obce	573 279,31	6 389 821,00
c) zobowiązania z tytułu leasingu	1 379 251,99	1 395 828,84
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	22 719 982,35	83 828 540,54



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Nota 17. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016
Przychody ze sprzedaży produktów	282 798 166,98	101 899 197,01
Przychody ze sprzedaży usług	63 485 386,50	80 633 242,12
Przychody ze sprzedaży towarów	2 156 719,70	2 905 484,47
Wartość przychodów, razem	348 440 273,18	185 437 923,60

	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016
Przychody ze sprzedaży, z czego:	348 440 273,18	185 437 923,60
-ze sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków	282 798 166,98	101 899 197,01
-ze sprzedaży usług	63 485 386,50	80 633 242,12
-ze sprzedaży towarów	2 156 719,70	2 905 484,47

	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	346 283 553,48	182 532 439,13
-działalność deweloperska	296 368 294,82	137 969 405,67
-działalność hotelarska	43 682 425,00	39 493 482,57
-zarządzanie nieruchomościami	6 232 833,66	5 069 550,89

	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych	282 798 166,98	101 899 197,01
-Warszawa i okolice	223 107 660,77	9 003 568,43
-Gdynia	58 717 344,76	10 953 269,62
- Łódź	0,00	190 760,82
- Szczecin	0,00	76 582 980,88
- Katowice	0	0,00
- Poznań	-3 428,55	5 168 617,26
- działki	976 590,00	0,00

	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych	43 682 425,00	39 493 482,57
-Warszawa i okolice	5 631 592,24	5 852 232,86
- Tarnowo	5 799 874,56	5 790 282,88
- Stryków	3 899 475,08	3 835 926,57
- Krynica Górská	28 351 483,12	24 015 040,26

Nota 18. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016
Koszty ze sprzedaży produktów	209 470 728,27	113 045 743,48
Koszty ze sprzedaży usług	48 715 438,33	65 392 575,00
Koszty ze sprzedaży towarów	2 121 040,42	2 884 804,34
Koszt własny sprzedaży, razem	260 307 207,02	181 323 122,82



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016
Koszty sprzedaży	30 790 381,00	18 071 948,35
Koszty zarządu	16 497 585,87	12 373 504,79
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	47 287 966,87	30 445 453,13

Koszty wg rodzaju	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016
Amortyzacja	7 971 345,83	7 236 213,66
Zużycie materiałów i energii	20 213 305,30	16 975 742,71
Usługi obce	253 215 832,19	198 844 203,35
Podatki i opłaty	9 470 459,02	8 353 350,68
Wynagrodzenia	30 540 115,44	27 861 741,37
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 799 558,65	4 406 423,88
Pozostałe koszty rodzajowe	16 245 623,25	7 570 765,00
Koszty wg rodzaju, razem	342 456 239,68	271 248 440,65

Nota 19. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	345,00	174 118,15
b) inne przychody operacyjne	964 143,95	3 179 024,65
Wartość przychodów operacyjnych, razem	964 488,95	3 353 142,80

PRZYCHODY OPERACYJNE	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	345,00	174 118,15
b) opłaty manipulacyjne, kary	235 629,70	804 777,93
c) rezerwy, odpisy aktualizujące	583 723,17	1 463 337,59
d) ujawnienie aktywów	0,00	0,00
e) inne (w tym odszkodowania)	144 791,08	910 909,13
Wartość kosztów operacyjnych, razem	964 488,95	3 353 142,80

Nota 20. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 098 274,52	0,00
c) inne koszty operacyjne	4 259 076,50	38 652 062,05
Wartość kosztów operacyjnych, razem	5 357 351,02	38 652 062,05

KOSZTY OPERACYJNE	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 098 274,52	0,00
c) rezerwy	2 883 910,17	15 397 838,16
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	553 166,87	2 432 347,52
e) odstępne	983,00	0,00
f) koszty postępowania sądowego	354 441,29	473 855,30
g) koszty zaniechanych inwestycji	0,00	0,00
h) inne	466 575,17	20 348 021,07
Wartość kosztów operacyjnych, razem	5 357 351,02	38 652 062,05



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Nota 21. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016
a) dywidendy	21 309 167,00	86 062 065,94
b) odsetki	3 787 303,65	2 649 560,17
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
d) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	13 390,74
e) inne	4 536,53	2 852 948,78
Wartość przychodów finansowych, razem	25 101 007,18	91 577 965,63

Przychody finansowe	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016
a) dywidendy	21 309 167,00	86 062 065,94
b) odsetki od klientów	192 245,88	-397 693,82
c) odsetki od pożyczek	1 209 100,00	1 272 750,02
d) odsetki od lokat, bankowe	1 230 402,70	366 312,15
e) odsetki od weksli	39 318,73	15 222,82
f) odsetki pozostałe	1 116 236,34	1 392 969,00
g) różnice kursowe	0,00	2 796 441,75
h) aktualizacji wartość inwestycji	0,00	0,00
i) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	13 390,74
j) inne	4 536,53	56 507,03
Razem	25 101 007,18	91 577 965,63

Nota 22. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016
a) odsetki	17 393 782,89	28 492 700,73
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
c) strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
d) inne	5 904 265,00	3 240,63
Wartość kosztów finansowych, razem	23 298 047,89	28 495 941,36

KOSZTY FINANSOWE	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016
a) odsetki, prowizje kredyty	2 550 397,80	3 578 878,21
b) odsetki-leasingi	106 032,19	73 634,48
c) odsetki- pożyczki	841 027,40	869 127,81
d) odsetki- weksle	3 337 335,28	5 924 035,23
e) odsetki- emisja obligacji	9 250 710,08	9 728 683,83
f) odsetki pozostałe	1 308 280,14	8 318 341,17
g) różnice kursowe	5 802 671,18	0,00
h) strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
i) inne	101 593,82	3 240,63
Wartość kosztów finansowych, razem	23 298 047,89	28 495 941,36



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Nota 23. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01-2017 do 31-12-2017	od 01-01-2016 do 31-12-2016
a) podatek dochodowy	0,00	0,00
b) podatek dochodowy odroczony	9 168 522,83	-15 669 492,39
Wartość podatku dochodowego, razem	9 168 522,83	-15 669 492,39

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	od 01-01-2017 do 31-12-2017	od 01-01-2016 do 31-12-2016
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	36 113 284,97	-6 078 558,86
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0,00	0,00
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	36 113 284,97	-6 078 558,86
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat	9 168 522,83	-15 669 492,39
<i>w tym</i>		
bieżący	0,00	0,00
odroczony	9 168 522,83	-15 669 492,39
Podatek według ustawowej stawki podatkowej 19%	6 861 524,14	-1 154 926,18
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0,00	0,00
Różnice wynikające z nieutworzonych rezerw i aktywów w latach ubiegłych	711 721,32	1 627 588,33
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów- różnice trwałe	5 088 354,86	4 845 847,70
Dywidenda	21 309 167,00	-86 062 065,94
Koszt konwersji obligacji zamiennych na akcje Hanza Invest	0,00	33 800 000,00
Udział w zyskach spółek osobowych	-14 967 144,84	-30 603 823,83
Skorygowany dochód podatkowy	48 255 383,31	-82 471 012,59
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	9 168 522,83	-15 669 492,39

5. NOTY OBJAŚNIAJĄCE POZOSTAŁE

Nota 24. Zatrudnienie

Spółka	2017	2016
Zarząd	2	2
Dyrekcja	12	18
Administracja	214	206
Inni pracownicy	126	127
Razem	354	353

Umowy	2017	2016
Umowa o pracę	354	353
Umowy zlecenie	238	298
Umowy o dzieło	31	20

Nota 25. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Podane kwoty dotyczą wynagrodzenia za pełnienie funkcji Członka Zarządu i Członka Rady Nadzorczej w Spółce. Nie obejmują natomiast wynagrodzeń pobieranych z tytułu innych form zatrudnienia (również w innych Spółkach Grupy). Dane na temat wynagrodzeń z innych tytułów podane zostały w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym.



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

JW Construction Holding S.A.	od 01-01-2017 do 31-12-2017
Zarząd	
Rajchert Wojciech	200 904,17
Starzyńska Magdalena	184 302,67
Ostrowska Małgorzata	142 721,57
Suprynowicz Piotr	49 440,00

JW Construction Holding S.A.	od 01-01-2017 do 31-12-2017
Rada Nadzorcza	
Józef Wojciechowski	0,00
Szwarc-Sroka Małgorzata	19 972,80
Łopuszyńska Irmína	16 788,80
Czyż Barbara	96 035,04
Michnowicz Laura	9 168,56
Radziwiłski Jacek	19 531,45
Maruszyński Marek	15 280,66

Nota 26. Pozycje pozabilansowe

W praktyce działalności gospodarczej stosowane są warunkowe instrumenty zabezpieczeń transakcji. W szczególności na mocy obowiązujących umów kredytowych banki udzielające finansowania, w przypadku niewywiązania się Spółki ze zobowiązań wynikających z umów, mogą dochodzić roszczeń na podstawie ustanowionych zabezpieczeń. Zabezpieczenia ustanawiane są do kwoty udzielonego kredytu pomnożonego przez określony współczynnik. Współczynnik w zależności od rodzaju umowy kredytowej, rodzaju zabezpieczenia, banku finansującego i innych czynników wynosi od 100% do 200%. Niezależnie od liczby i kwoty ustanowionych zabezpieczeń bank może dochodzić roszczeń do kwoty faktycznego zadłużenia wraz z należnymi odsetkami. Na dzień 31 grudnia 2017 wartość zadłużenia z tytułu kredytów była równa 99 mln zł i nie było jakichkolwiek przesłanek mogących świadczyć o tym by któryś z kredytów mógłby nie zostać spłacony w terminie.

W przypadku kredytów J.W. Construction Holding S.A. do standardowych zabezpieczeń stosowanych przez banki należą m.in. hipoteki na nieruchomościach.

Poniżej zaprezentowano wartość hipotek zabezpieczonych na nieruchomościach:

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE	31.12.2017
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych	463 778 936

Do jednej umowy kredytowej stosowane jest zazwyczaj kilka rodzajów zabezpieczeń, w łącznej wartości przewyższającej kwotę kredytu. Jednak nie można sumować kwot zabezpieczeń, gdyż wartość ewentualnego roszczenia byłaby ściśle związana z kwotą zobowiązania, a uprawniony podmiot miałby prawo wyboru rodzaju zabezpieczenia.

Obok hipoteki występują również inne formy zabezpieczeń, tj.: tytuły egzekucyjne, weksle, pełnomocnictwa do rachunków lub zastawy na rachunkach. Dodatkowo w przypadku kredytów inwestycyjnych instrumentem zabezpieczeń są cesje z umów związanych z konkretnymi budowlami (np. umów o generalne wykonawstwo, umów ubezpieczeń, gwarancji dobrego wykonania). Ponadto w przypadku, gdy kredytobiorcą jest spółka zależna od J.W. Construction Holding S.A. banki zazwyczaj wymagają dodatkowo poręczenie Emitenta, a w niektórych przypadkach zastawu na udziałach spółki zależnej.

Poniżej zaprezentowano wartość udzielonych poręczeń i gwarancji:

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE- pozostałe	31.12.2017
Poręczenie J.W. Construction Holding S.A. na rzecz Hanza Invest SA kredytu w Alior Bank SA	141 789 712
Poręczenie J.W. Construction Holding S.A. na rzecz Dana Invest Sp. z o.o. kredytu w Banku BZ WBK SA	29 694 876
Poręczenia na rzecz J.W. Construction Sp. z o.o. kredytu i gwarancji w PKO BP	14 500 000
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000

Na dzień 31 grudnia 2017 r. były udzielone były również gwarancje ubezpieczeniowe i bankowe usunięcia wad i usterek udzielone przez banki oraz instytucje ubezpieczeniowe, których beneficjentem jest Spółka. 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 JW. Construction Holding SA wyniosła na dzień 31 grudnia 2017 r. 19,7 mln.



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Nota 27. Transakcje z jednostkami powiązanyymi-salda

Spółka w ramach prowadzonej działalności zawiera transakcje ze spółkami powiązanyymi w szczególności w zakresie obsługi sprzedaży, usług administracyjnych, wynajmu nieruchomości, wykonywania robót, udzielania poręczeń, finansowania. Poniżej przedstawiono transakcje ze spółkami zależnymi oraz pozostałymi spółkami powiązanyymi, których wartość w 2017 roku była istotna z punktu widzenia prezentowanych danych. Przyjęto próg istotności przy transakcjach handlowych powyżej 100 tys. przy pozostałych 10% kapitałów własnych. Wszystkie transakcje zawarte w 2017 r. przez Spółkę lub jednostkę zależną z podmiotami powiązanyymi, oparte były na warunkach rynkowych.

NAZWA SPÓŁKI	Należności od jednostek powiązanych	
	31-12-2017	31-12-2016
TBS Marki Sp. z o.o.	127 222,70	1 060 203,17
J.W. Marka Sp. z o.o.	365 478,50	0,00
Business Financial Construction Sp. z o.o.	392 873,90	235 741,90
J.W.Construction Sp. z o.o.	3 599 498,60	12 327 627,03
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	30 088,23	0,00
Dana Invest Sp. Z o.o.	127 429,95	169 881,03
Porta Transport Sp .z o.o. w likwidacji	14 760,00	14 760,00
Varsovia Apartamenty Sp.z o.o.(dawniej Bałtycka Invest sp. z o.o.)	208 158,13	19 288,86
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	210 414,04	4 068 047,53
Bliska Wola 4 Sp.z o.o. 2 SK	517 261,58	910 619,15
Wola Invest Sp zo.o.	23 692,26	18 969,06
Bliska Wola 4 Sp. Z o.o.	20 834,80	20 834,80
Łódź Invest Sp. Z o.o.	7 675,20	415 965,10
Berensona Invest Sp. Z o.o.	26 644,26	20 445,06

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania do jednostek powiązanych	
	31-12-2017	31-12-2016
TBS Marki Sp. z o.o.	29 779 250,20	30 563 179,29
J.W. Marka Sp. z o.o.	709 047,00	366 499,58
Business Financial Construction Sp. z o.o.	1 705 811,10	1 228 600,63
Seahouse Sp. z o.o.	0,00	6 275,99
J.W.Construction Sp. z o.o.	3 845 230,61	27 637 127,12
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	24 888,83	0,00
Łódź Invest Sp.z o.o.	0,00	0,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	4 212,00	0,00
Varsovia Apartamenty Sp.z o.o.	13.035,47	0,00

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

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016
J.W. Marka Sp. Z o.o.	usługi marketingowe	707 340,00	565 826,00
J.W. Marka Sp. Z o.o.	opłata licencyjna za znak towarowy	8 638 865,86	348 517,22
Business Financial Construction Sp. z o.o.	usługi marketingowe	3 337 134,01	3 001 939,16
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane-Zdziarska droga 17KL	0,00	246 084,80
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane-Zdziarska II	4 613 669,57	26 309 183,11
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Ożarów Domki	5 465 649,74	2 825 696,64
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Ożarów Bloki	1 069 664,02	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Kręczi Kaputy		16 991 798,38
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Katowice	8 762 189,74	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Osada Wiślana	0,00	243 493,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	budowlane Kasprzaka Ck	0,00	692 000,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	budowlane Kasprzaka Cm	0,00	986 400,00



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

J.W.Construction Sp. z o.o.	budowlane - najem żurawi Kasprzaka CK	157 500,00	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	budowlane - najem żurawi Kasprzaka CM	105 400,00	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	obsługa kadrowa Kasprzaka CK	847 517,10	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	obsługa kadrowa Kasprzaka CM	698 286,50	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	obsługa kadrowa Badylarska	159 791,80	0,00
Nowe Tysiąclecie sp zo.o.	refaktury(energia)	163 040,38	0,00

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

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016
TBS Marki Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	255 091,17	232 921,50
TBS Marki Sp. z o.o.	usługi budowlano-montażowe	564 148,89	489 790,11
TBS Marki Sp. z o.o.	poręczenie kredytu	784 000,00	784 000,00
J.W. Marka Sp. z o.o.	najem nieruchomości	600 000,00	0,00
Business Financial Construction Sp. z o.o.	najem samochodów	319 050,48	0,00
Business Financial Construction Sp. z o.o.	najem samochodów	0,00	310 062,38
Seahouse Sp. z o.o.	obsługa sprzedażowa	600,00	241 179,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	refaktury	247 662,88	42 337,32
J.W.Construction Sp. z o.o.	refaktury -energia	0,00	342 599,93
J.W.Construction Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	600 000,00	600 000,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	usługi naprawy gwarancyjne	629 402,95	806 981,50
J.W.Construction Sp. z o.o.	wynajem biurowca	146 028,00	589 986,30
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	usługa budo-montaż	4 237 215,00	17 060 633,00
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	obsługa administracyjna	279 180,00	366 240,00
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	obsługa sprzedażowa	184 062,00	254 242,00
Dana Invest Sp. Z o.o.	usługi marketingowe	-37 500,00	236 000,00
Porta Transport Sp .z o.o. w likwidacji	najem nieruchomości	144 000,00	144 000,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	obsługa administracyjna	2 400,00	1 776 600,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	obsługa sprzedaży	0,00	330 378,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	usługa budowlana	161 875,90	2 092 251,08
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	pozwolenie na wycinkę drzew	0,00	1 022 572,04
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	pozostała	4 091,25	146 610,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o. 2 SK	obsługa administracyjna	2 400,00	1 293 012,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o. 2 SK	obsługa sprzedażowa	0,00	267 912,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o. 2 SK	usługa budowlana	129 267,36	1 670 790,45
Łódź Invest Sp. Z o.o.	usługa bud-montaż	0,00	2 018 728,00
Łódź Invest Sp. Z o.o.	obsługa sprzedażowa	600,00	177 472,00
Hanza Invest SA	obsługa administracyjna	2 054 790,00	2 400,00
Hanza Invest SA	obsługa sprzedaży	208 000,00	0,00
Varsovia Apartamenty Sp.z o.o.	refaktury (pozostałe)	149 409,60	0,00

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

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



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

6. DODATKOWE INFORMACJE

Nota 28. Zdarzenia, które wystąpiły w roku obrotowym

Informacja o uzyskanych pozwoleniach

W 2017 roku Spółka otrzymała następujące decyzje o pozwoleniach:

a) 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 zostało przeniesione na Emitenta, który będzie inwestorem.

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 jest prawomocne.

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 – decyzja została uchylona przez Wojewodę Mazowieckiego. Spółka podejmuje działania mające na celu ponowne uzyskanie pozwolenia zgodnie z wytycznymi Wojewody.

W dniu 23 października 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, położonego w gm. Kręczki Kaputy k. Ożarowa Mazowieckiego. Pozwolenie jest prawomocne.

b) 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 18 lipca i 9 sierpnia 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie zespołu budynków szeregowych, położonego w gm. Kręczki Kaputy koło Ożarowa Mazowieckiego. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 29 września 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie części mieszkaniowej etapu C osiedla wielorodzinnego Bliska Wola na 457 lokali w rejonie ulicy Ordona/Kasprzaka w Warszawie. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 3 października 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie zespołu budynków szeregowych, położonego w gm. Kręczki Kaputy k. Ożarowa Mazowieckiego. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 19 października 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie osiedla budynków wielorodzinnych „Zielona Dolina II etap I” z usługami, przedszkolem, garażami zlokalizowanego w Warszawie, w rejonie ulicy Zdziarskiej i Ostródzkiej. Pozwolenie jest prawomocne.

Znaczące umowy

Umowy generalnego wykonawstwa

W dniu 14 lipca 2017 r. Spółka zawarła z J.W. Construction Sp. z o.o. (spółka zależna) z siedzibą w Ząbkach umowę, której przedmiotem jest realizacja w ramach generalnego wykonawstwa robót związanych z kompleksową budową osiedla Nowe Tysiąclecie III etap w Katowicach przy ul. Tysiąclecia. Na osiedlu będą 3 budynki zawierające 346 lokali mieszkalnych i usługowych (garaży wielostanowiskowych). Termin zakończenia prac został ustalony na koniec II kwartału 2019 roku. Wartość prac została ustalona na kwotę 71.778.027 zł netto.

Umowy Kredytowe

Zaciągnięte:

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.



Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Splacone:

W dniu 13 czerwca 2017 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Osiedle Kamerata” w Gdyni w wysokości 9.700.000 zł zaciągniętego w Plus Bank SA.

W dniu 23 czerwca 2017 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu na finansowanie budownictwa komercyjnego związanego z realizacją przedsięwzięcia inwestycyjnego „Jerozolimskie Point” w Warszawie w wysokości 23.000.000 zł zaciągniętego w Millennium Bank S.A.

W dniu 31 października 2017 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu odnawialnego przeznaczanego na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Zielona Dolina II Etap I” w Warszawie, w wysokości 35.000.000 zł zaciągniętego w BOŚ Bank SA.

Aneksowe:

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.

W dniu 28 grudnia 2017 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt rewolwingowy udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w ostatecznej wysokości 4.500.000 zł, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Na mocy Aneksu podwyższono i przesunięto termin wykorzystania kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 31 grudnia 2018 r.

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.

Papiery Wartościowe

Wykup obligacji:

W dniu 8 grudnia 2017 r. Spółka dokonała ostatecznego wykupu obligacji serii JWC1217, wyemitowanych w liczbie 120.000 sztuk o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości 120.000.000 zł, oznaczonych w systemie KDPW kodem ISIN PLJWC0000100, kwota raty wykupu wynosiła 72.000.000 zł.

Wypłata odsetek:

W dniu 24 kwietnia 2017 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji serii JWX0116.

W dniu 09 czerwca i 08 grudnia 2017 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji oznaczonych kodem ISIN PLJWC00000100.

W dniu 30 listopada 2017 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji oznaczonych kodem ISIN PLJWC00000118.

Zmiana warunków emisji obligacji:

W dniu 8 maja 2017 r. Spółka uzyskała zgodę administratora na wykreślenie hipoteki w wysokości 125.000.000 zł z księgi wieczystej nr WA4M/00440028/3 prowadzonej dla działki nr 3/15 przeznaczonej pod etap D inwestycji Bliska Wola realizowanej w Warszawie u zbiegu ulicy Kasprzaka z Al. Prymasa Tysiąclecia. Hipoteka została wykreślona w dniu 10 lipca 2017 r. Wykreślenie hipoteki wynikało ze zmiany charakteru obligacji serii JWX0116 na niezabezpieczone.

W dniu 30.06.2017 r. Spółka uzyskała zgodę na zmianę warunków obligacji serii JWX0116 w zakresie ustalenia nowego terminu ich wykupu, który został przesunięty na dzień 01.06.2020 r.. W związku z emisją obligacji serii ISIN PLJWC0000126 termin wykupu obligacji serii JWX0116 zostanie przesunięty na datę nie wcześniejszą niż 17.11.2020r.

Emisja obligacji:

W dniu 31 maja 2017 r. Spółka wyemitowała 70.000 obligacji niezabezpieczonych o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości 70.000.000 zł. Obligacje otrzymały oznaczenie ISIN PLJWC0000118. Obligacje oprocentowane są w oparciu o 6M WIBOR + marża 3,00 %. Ostateczny termin wykupu obligacji to 29.05.2020 r., przy czym w dniu 30.05.2018 r. Spółka dokona częściowego wykupu wartości nominalnej każdej z obligacji w wysokości 10 % a w dniu 30.05.2019 r. w wysokości 40%.



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Celem emisji Obligacji jest finansowanie działalności bieżącej Spółki, w tym finansowanie wydatków związanych z przygotowaniem projektów deweloperskich oraz zakup gruntów.

W dniu 17 listopada 2017 r. Spółka wyemitowała 94.000 obligacji niezabezpieczonych o wartości nominalnej 1.000 zł każda obligacji i łącznej wartości 94.000.000 zł. Obligacje otrzymały oznaczenie ISIN PLJWC0000126. Obligacje oprocentowane są w oparciu o 6M WIBOR + marża 3,00 %. Ostateczny termin wykupu obligacji to 16.11.2020 r., przy czym w dniu 15.11.2018 r. Spółka dokona częściowego wykupu wartości nominalnej każdej z obligacji w wysokości 10 % a w dniu 15.11.2019 r. w wysokości 45%.

Celem emisji Obligacji jest finansowanie działalności bieżącej Spółki, w tym finansowanie zakupów gruntów i wydatków związanych z przygotowaniem projektów deweloperskich.

Poręczenie

Jedynym udzielonym w 2017 r. poręczeniem przekraczającym 10 % kapitałów własny Spółki jest poręczenie na rzecz Alior Bank S.A. z tytułu przyznanego kredytu na rzecz spółki zależnej pod firmą Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach. Poręczenie zostało udzielone w dniu 10 lutego 2017 r. do kwoty 141.789.712 zł z tytułu kredytów : Inwestycyjnego w kwocie 138.789.712 zł oraz na VAT w kwocie 3.000.000 zł. Hanza Invest S.A. zaciągnęła przedmiotowe kredyty w związku z realizacją inwestycji Hanza Tower w Szczecinie przy al. Wyzwolenia 46. 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.

Nabycie nieruchomości

W dniu 11 października 2017 r. Spółka nabyła dotychczas niewydzielone lokale położone w Krakowie przy ul. Wielopole 19-21, ul. Dietla 86, 88 i 90: jeden lokal użytkowy o pow. 8.206,50 m² i dziesięć lokali mieszkalnych o łącznej pow. 520,70 m² wraz z przynależnymi piwnicami o pow. 95,65 m². Łączna cena nabycia za wszystkie lokale wyniosła 44.100.000 zł netto i została powiększona o podatek VAT w stawce obowiązującej.

W dniu 03 listopada 2017 r. Spółka zawarła umowę nabycia prawa własności dwunastu niezabudowanych działek o łącznej powierzchni 6,9034 ha położonych w Nowogardzie przy ul. Radosława, za kwotę 5.744.886 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej. Nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę wielorodzinną.

Umowy przedwstępne nabycia nieruchomości

W dniu 11 maja 2017 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę na nabycie nieruchomości położonych w Gdańsku przy ul. Jesionowej stanowiącej dwie działki gruntu o łącznej powierzchni 0,3136 ha za kwotę 6.500.000 zł netto + VAT. Przy podpisaniu umowy przedwstępnej Spółka zapłaciła kwotę 1.000.000 zł tytułem zadatku. Ostateczna umowa sprzedaży ma zostać zawarta do dnia 11 maja 2018 r. Sprzedający udzielił Spółce prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane obecnie trwają prace projektowe zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

W dniu 13 czerwca 2017 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę na nabycie nieruchomości położonych w Gdańsku przy ul. Starowiejskiej o łącznej powierzchni 0,9693 ha za kwotę 20.500.000 zł netto + VAT. Przy podpisaniu umowy przedwstępnej Spółka zapłaciła kwotę 2.460.000 zł tytułem zadatku. Ostateczna umowa sprzedaży ma zostać zawarta do dnia 13 czerwca 2018 r. Sprzedający udzielił Spółce prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane obecnie trwają prace projektowe zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

W dniu 22 sierpnia 2017 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę nabycia niezabudowanej nieruchomości o powierzchni 1,7628 ha położonej w Małopolu gmina Dąbrówka. Termin zawarcia umowy ostatecznej został ustalony nie później niż dnia 22 sierpnia 2020 r., cena za nieruchomość została ustalona na kwotę 1.322.100 zł, przy czym przy umowie przedwstępnej została zapłacona kwota 132.210 zł, pozostała cena sprzedaży zostanie uiszczona przy umowie ostatecznej. Obecnie w stosunku do działki trwa procedura uchwalania zmiany przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania terenu na usługi przemysłowe.

W dniu 10 listopada 2017 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę nabycia sześciu niezabudowanych działek o łącznej powierzchni 11,0568 ha położonych w Małopolu gmina Dąbrówka. Termin zawarcia umowy ostatecznej został ustalony nie później niż dnia 22 sierpnia 2020 r., cena za nieruchomość została ustalona na kwotę 5.970.672 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej, przy czym przy umowie przedwstępnej została zapłacona kwota 5.970.672 zł brutto, pozostała cena sprzedaży zostanie uiszczona przy umowie ostatecznej. Obecnie w stosunku do działek trwa procedura uchwalania zmiany przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania terenu na usługi przemysłowe.



Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Sprzedaż nieruchomości

Sprzedaż nieruchomości do podmiotów zależnych:

W dniu 29 czerwca 2017 r. została zawarta umowa, której przedmiotem była sprzedaż przez Emitenta na rzecz podmiotu zależnego spółki pod firmą Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach prawa własności gruntu stanowiącego działki o nr 22/2 o pow. 5.261 m² i nr 22/3 o pow. 455 m² wraz z obiektem budownictwa mieszkaniowego w budowie z osiągniętym stanem „0” za kwotę 61.797.028 zł netto. Wraz z nieruchomością sprzedaży podlegała także dokumentacja projektowa będąca podstawą wydania pozwolenia na budowę budynku mieszkaniowego wielorodzinnego, pozwolenie na budowę oraz prawa do działań związanych z przygotowaniem inwestycji, łączna wartość sprzedaży wyniosła 74.000.000 zł netto.

Przedwstępne umowy sprzedaży na rzecz podmiotów zewnętrznych:

W dniu 21 kwietnia 2017 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę sprzedaży dwóch niezabudowanych działek o łącznej powierzchni 5,3772 ha położonych w Łebie (wraz z udziałami w dwóch działkach drogowych) za kwotę netto 9.000.000 zł powiększoną o podatek w stawce obowiązującej z terminem zawarcia umowy ostatecznej do dnia 31 kwietnia 2018 r.

W dniu 04 października 2017 r. Spółka zawarła przedwstępną warunkową umowę sprzedaży prawa użytkownika wieczystego dwóch niezabudowanych działek o łącznej powierzchni 0,2098 ha położonych w Katowicach ul. Tysiąclecia za kwotę netto 730.000 zł powiększoną o podatek w stawce obowiązującej z terminem zawarcia umowy ostatecznej do dnia 31 marca 2018 r. Działki będące przedmiotem sprzedaży znajdują się poza terenem osiedla Nowe Tysiąclecie wznoszonego przez Spółkę i są zbędne do realizacji tej inwestycji.

Podwyższenie kapitału zakładowego w spółkach zależnych

Hanza Invest S.A.

W dniu 22 lutego 2017 Sąd dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego dokonanego w wyniku złożenia przez Spółkę, w dniu 21 grudnia 2016 r., oświadczenia Hanzie Invest S.A. o zamianie posiadanych 34.000 obligacji zamiennych na akcje o zamianie obligacji na 200.000 akcji imiennych serii C o wartość nominalnej 1 zł każda akcja i łącznej wartości 200.000 zł.

Varsovia Apartamenty Sp. z o.o. (poprzednio Bałtycka Invest Sp. z o.o.)

W dniu 06 kwietnia 2017 r. aktem notarialnym Rep. A 5989/2017 sporządzonym przez Ewą Rokos Notariusza w Warszawie został podwyższony kapitał zakładowy w spółce zależnej pod firmą Varsovia Apartamenty Sp. z o.o z siedzibą w Ząbkach. Kapitał został podwyższony z kwoty 5.000 zł do kwoty 35.000 zł tj. o kwotę 30.000 zł w drodze utworzenia 600 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Udziały zostały objęte w całości przez Spółkę po cenie emisyjnej 500 zł każdy udział.

Wydarzenia korporacyjne

Walne Zgromadzenia

W dniu 26 czerwca 2017 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które oprócz uchwał w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdań: finansowych i Zarządu z działalności Emitenta jak i jej Grupy Kapitałowej w 2016 r., sposobu podziału zysku za 2016 rok oraz udzielenia absolutorium członkom organów Spółki z wykonywania obowiązków w 2016 r., ustaliło liczbę członków Rady Nadzorczej kolejnej kadencji na 5 osób i powołało w skład Rady Nadzorczej Panią Barbarę Czyż oraz Panią Małgorzatę Szwarz – Sroka.

W dniu 16 sierpnia 2017 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwały w sprawie: zmiany liczby członków Rady Nadzorczej, powołania Pana Marka Maruszyńskiego w skład Rady Nadzorczej, przyznało dodatkowe wynagrodzenie niezależnym członkom Komitetu Audytu Rady Nadzorczej a także wyraziło zgodę na skup akcji własnych.

Wezwanie na akcje Spółki

W dniu 20 stycznia 2017 r. zostało ogłoszone przez Pana Józefa Wojciechowskiego wezwanie na sprzedaż 30.247.179 akcji Spółki stanowiących 34,04 % ogólnej liczby akcji jak i głosów. W wyniku wezwania Pan



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Wojciechowski w dniu 17 marca 2017 r. nabył 17.416.894 sztuk akcji Spółki stanowiących 19,60% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do takiej samej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Nota 29. Zdarzenia, które wystąpiły po dacie bilansowej

Splata umowy kredytowej

W dniu 5 lutego 2018 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Bernadowo Park etap II” w Gdyni w wysokości 33.700.000 zł zaciągniętego w Millennium Bank S.A.

W dniu 28 lutego 2018 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu odnawialnego przeznaczonego na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Zielona Dolina III” w Warszawie, w wysokości 5.000.000 zł zaciągniętego w BOŚ Bank SA.

Pozwolenie na budowę

W dniach 10,12 i 15 stycznia oraz 13 lutego 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, położonego w gm. Kręczki Kaputy k. Ożarowa Mazowieckiego. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 2 lutego 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na budowę budynku hotelu z usługami i handlem oraz garażem podziemnym, położonego przy ulicy Pileckiego w Warszawie.

Nabycie nieruchomości

W dniu 02 lutego 2018 r. Spółka nabyła prawo własności niezabudowanej działki o powierzchni 2,3544 ha położonej przy ul. Poznańskiej w miejscowości Skórczewo gmina Doplewo. Cena sprzedaży ustalona na kwotę 9.800.000 zł netto powiększona o podatek VAT w stawce obowiązującej została zapłacona w dniu sprzedaży. Nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, Spółka szacuje, iż na działce można będzie wybudować ok. 14.000 m2 powierzchni użytkowej mieszkań.

Umowa przedwstępna nabycia nieruchomości

W dniu 06 lutego 2018 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego dwóch zabudowanych działek o łącznej powierzchni 0,2287 ha położonych w Gdańsku przy ul. Starowiejskiej. Termin zawarcia umowy ostatecznej został ustalony nie później niż dnia 13 czerwca 2018 r., cena za nieruchomość została ustalona na kwotę 4.250.000 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej, przy czym przy umowie przedwstępnej została zapłacona kwota 522.750 zł brutto jako zadatek pozostała cena sprzedaży zostanie uiszczona przy umowie ostatecznej. Sprzedający udzielił Spółce prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, nieruchomość przylega do działek, na które została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży w roku 2017 i pozwoli wybudować jeden kompleks mieszkaniowy wielorodzinny.

Sprawy Korporacyjne

W dniu 16 stycznia 2018 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwały w sprawie: zwiększenia liczby członków Rady Nadzorczej Spółki oraz o powołaniu Pana Ryszarda Matkowskiego w skład Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 16 stycznia 2018 r. Pani Barbara Czyż złożyła rezygnację z Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 16 stycznia 2018 r. Pani Barbara Czyż została powołana w skład Rady Nadzorczej Spółki na podstawie uprawnienia osobistego uprawnionego Akcjonariusza.

W dniu 30 stycznia 2018 r. Pan Jacek Radziwiłski złożył rezygnację z członkostwa w Komitecie Audytu.

W dniu 01 lutego 2018 r. Pan Ryszard Matkowski został powołany w skład Komitetu Audytu jako Przewodniczący.

Procedura łączenia

W dniu 16 lutego 2018 roku został przyjęty i podpisany plan połączenia Spółki z podmiotami zależnymi: spółką pod firmą Seahouse Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Łódź Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Nowe Tysiąclecie Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Zdziarska Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Lewandów Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Porta Transport Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Szczecinie,



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

spółką pod firmą J.W. Ergo Energy Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Towarzystwo Budownictwa Społecznego Nowy Dom Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą J.W. Marka Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach oraz spółką Business Financial Construction Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółki przejmowane”).

Połączenie nastąpi w ramach grupy kapitałowej Spółki, we wszystkich Spółkach przejmowanych Spółka posiada 100 % udziału w kapitale zakładowym. Planowane połączenie zostanie przeprowadzone w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie na Spółkę - jako jedyne go wspólnika całego majątku Spółek przejmowanych. Celem połączenia jest obniżenie kosztów działania Grupy Kapitałowej oraz skoncentrowanie prowadzonej działalności gospodarczej w Spółce. Połączenie zostanie przeprowadzone zgodnie z art. 515 §1 KSH bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

Orzeczenia sądowe

W dniu 09 marca 2018 r. Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 27 września 2016 r. wydany w II instancji z powództwa m.st. Warszawy przeciwko Spółce, dotyczy opłaty za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr 2/6 położonej w Warszawie przy ul. Górczewskiej 181 za lata 2009 -2013. Przedmiotowa działka zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przeznaczona jest na cele komunikacyjne – budowę trasy NS. Uchylony wyrok zasądzał na rzecz m.st. Warszawy kwotę 14.123.786,25 zł wraz z odsetkami oraz kosztami postępowania sądowego. Sprawa została skierowana do ponownego rozpoznania przez Sąd Apelacyjny jako II instancja.

Nota 30. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje sprawozdania finansowego (również przeliczone na EURO) w tys.

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 grudnia 2017 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1709 zł/EURO.

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

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2017r do 31 grudnia 2017r., 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 4,2247 zł/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2016r. do 31 grudnia 2016r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3757 zł/EURO.

Pozycja bilansu Emitenta	2017-12-31		2016-12-31	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 631 702	391 211	1 449 838	327 721
Aktywa trwałe	800 807	191 999	708 549	160 160
Aktywa obrotowe	830 895	199 212	741 289	167 561
Pasywa razem	1 631 702	391 211	1 449 838	327 721
Kapitał własny	711 230	170 522	684 286	154 676
Zobowiązania długoterminowe	345 105	82 741	191 979	43 395
Zobowiązania krótkoterminowe	575 366	137 948	573 573	129 650

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2017 do 31-12-2017		od 01-01-2016 do 31-12-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	348 440	82 477	185 438	42 379
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	260 307	61 616	181 323	41 439
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	88 133	20 861	4 115	940
Koszty sprzedaży	30 790	7 288	18 072	4 130
Koszty ogólnego zarządu	16 498	3 905	12 374	2 828
Zysk (strata) ze sprzedaży	38 703	9 161	-33 862	-7 739
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	34 310	8 121	-69 161	-15 806



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Zysk (strata) brutto	36 113	8 548	-6 079	-1 389
Podatek dochodowy	9 169	2 170	-15 669	-3 581
Zysk (strata) netto	26 945	6 378	9 591	2 192

Nota 31. Istotne sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2017 r. wartość postępowań wytoczonych z powództwa Spółki, prowadzonych w sądach powszechnych (tzn. w sądach I i II instancji) nie przekraczała 10% kapitałów własnych Spółki. Przy czym wskazać należy, iż, w dniu 28 grudnia 2016 r. Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej z dnia 27 czerwca 2016 r. (sygn. Akt ICSK 361/16) od wyroku oddalającego powództwo przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawie („Pozwany”) o zobowiązanie Pozwanego do złożenia oświadczenia woli w zakresie nabycia od Spółki prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr 2/6 o pow. 3.2605 ha, dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA4M/00413015/1 („Nieruchomość”) za cenę netto wynoszącą 91.130.975 zł wraz z odsetkami od dnia 8 stycznia 2010r. Spółka złożyła pozew na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 2) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2003.80.717) w związku z uchwaleniem przez Pozwanego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Olbrachta (zatwierdzony uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LVI/1669/2009, który wszedł w życie z dniem 3 sierpnia 2009 r.) („Plan”). Nieruchomość w Planie została przeznaczona pod Trasę N-S. W okresie kiedy Spółka nabyła Nieruchomość nie obowiązywał dla niej żaden plan zagospodarowania. Z chwilą i w wyniku uchwalenia Planu nastąpiło istotne ograniczenie możliwości korzystania przez Spółkę z Nieruchomości, w związku z czym Spółka ma prawo żądania wykupu Nieruchomości przez Pozwanego. Spółka wystąpiła do Pozwanego z wnioskiem o podjęcie działań zmierzających do dobrowolnego wykupienia Nieruchomości przez Pozwanego jednakże spotkała się z odmową. Odmowa przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania zamyka drogę sądową podjęta bezpośrednio w celu realizacji roszczenia, niemniej jednak Spółka nie podziela argumentacji sądów zawartej w zapadłych rozstrzygnięciach, rozważa możliwość uruchomienia innych środków prawnych, jak np. skarga konstytucyjna lub skarga do Europejskiego Trybunału Praw Człowieka i Obywatela.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. wartość postępowań wytoczonych przeciwko Spółce nie przekraczała 10% kapitałów własnych Spółki.

Nota 32. Instrumenty finansowe i rachunkowość zabezpieczeń

Spółka nie korzysta z pochodnych instrumentów finansowych. Spółka korzysta z kredytów bankowych, pożyczek od spółki powiązanej, emituje obligacje jak również korzysta z umów leasingu finansowego.

Główne aktywa finansowe Spółki to udziały i akcje w Spółkach powiązanych, pożyczki dla spółek powiązanych oraz depozyty bankowe.

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

	Kategoria zgodnie z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31-12-2017	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2016
Aktywa finansowe					
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	DDS	236 023 470,01	235 723 468,01	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	DDS	209 550,00	209 550,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe pożyczki	PiN	59 843 976,06	61 400 184,46	59 843 976,06	61 400 184,46
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		29 923 288,30	53 566 705,42	29 923 288,30	53 566 705,42
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	WwWGpWF	154 593 605,44	69 622 774,77	154 593 605,44	69 622 774,77
Zobowiązania finansowe					
Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFwgZK	99 168 550,45	73 185 389,92	99 168 550,45	73 185 389,92



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Pożyczki od spółek powiązanych	PZFwgZK	23 660 038,25	24 663 009,10	23 660 038,25	24 663 009,10
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	PZFwgZK	1 379 251,99	1 546 189,64	1 379 251,99	1 546 189,64
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	PZFwgZK	598 298,02	1 395 828,84	598 298,02	1 395 828,84
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	PZFwgZK	49 296 153,86	34 864 593,73	49 296 153,86	34 864 593,73
Obligacje	PZFwgZK	219 867 451,05	127 542 890,70	219 867 451,05	127 542 890,70
Zobowiązania z tytułu kaucji długoterminowe	PZFwgZK	34 523 416,85	28 747 371,63	34 523 416,85	28 747 371,63
Zobowiązania z tytułu weksli- pozostałe	PZFwgZK	573 279,31	7 008 683,52	573 279,31	7 008 683,52
Zobowiązania wekslowe-powiązane	PZFwgZK	71 438 768,87	93 792 706,72	71 438 768,87	93 792 706,72

UdtW – Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,

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

PiN – Pożyczki i należności,

DDS – Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,

PZFwgZK – Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Ryzyko stopy procentowej

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

31-12-2017 - Oprocentowanie zmienne	do 1 roku	1 do 2 lat	2 - 5 lat, powyżej 5 lat	Ogółem
Aktywa gotówkowe	154 593 605,44	0,00	0,00	154 593 605,44
Pożyczki do spółek powiązanych	59 843 976,06	0,00	0,00	59 843 976,06
Pożyczki od spółek powiązanych	0,00	23 660 038,25	0,00	23 660 038,25
Kredyty bankowe	53 349 398,46	41 516 003,99	4 303 148,00	99 168 550,45
Zobowiązania z tytułu obligacji	20 767 451,05	199 100 000,00	0,00	219 867 451,05

Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Nota 33. Propozycja podziału zysku

Zarząd Spółki złoży propozycję przeznaczenia zysku wypracowanego za 2017 rok na podwyższenie kapitału zapasowego.

Nota 34. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej

Organy Spółki

Zarząd

Skład osobowy Zarządu

Na dzień 31.12.2017 roku w skład Zarządu Spółki wchodził:

Wojciech Rajchert – Członek Zarządu

Magdalena Starzyńska – Członek Zarządu

Małgorzata Ostrowska – Członek Zarządu

Piotr Suprynowicz – Członek Zarządu

W roku 2017 wygasła kadencja członków Zarządu. Zarząd został powołany na kolejną kadencję :

Pani Magdalena Starzyńska przez Radę Nadzorczą

Pan Wojciech Rajchert przez Radę Nadzorczą

Pani Małgorzata Ostrowska na podstawie uprawnienia osobistego uprawnionego Akcjonariusza

Pan Piotr Suprynowicz na podstawie uprawnienia osobistego uprawnionego Akcjonariusza



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Na dzień sporządzenia sprawozdania w skład Zarządu wchodzi :

Pani Magdalena Starzyńska - Członek Zarządu
Pan Wojciech Rajchert - Członek Zarządu
Pani Małgorzata Ostrowska - Członek Zarządu
Pan Piotr Suprynowicz - Członek Zarządu

Rada Nadzorcza

Skład osobowy Rady Nadzorczej

Na dzień 31.12.2017 r. Rada Nadzorcza Spółki składała się z:

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Małgorzata Szwarc - Sroka – Członek Rady Nadzorczej
Irmína Łopuszyńska Członek Rady Nadzorczej
Jacek Radziwiłski – Członek Rady Nadzorczej
Barbara Czyż – Członek Rady Nadzorczej
Marek Maruszyński – Członek Rady Nadzorczej

W roku 2017 wygasła kadencja członków Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza została powołana na kolejną kadencję :

Pan Józef Wojciechowski na podstawie uprawnienia osobistego uprawnionego Akcjonariusza
Pani Irmína Łopuszyńska na podstawie uprawnienia osobistego uprawnionego Akcjonariusza
Pan Jacek Radziwiłski na podstawie uprawnienia osobistego uprawnionego Akcjonariusza
Pani Barbara Czyż przez Walne Zgromadzenie
Pani Małgorzata Szwarc – Sroka przez Walne Zgromadzenie.

W okresie sprawozdawczym w dniu 16 sierpnia 2017 r. w skład Rady Nadzorczej został powołany Pan Marek Maruszyński przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.

Na dzień sporządzenia sprawozdania w skład Rady Nadzorczej wchodzi :

Pan Józef Wojciechowski – Członek Rady Nadzorczej
Pani Irmína Łopuszyńska – Członek Rady Nadzorczej
Pan Jacek Radziwiłski – Członek Rady Nadzorczej
Pani Barbara Czyż – Członek Rady Nadzorczej
Pani Małgorzata Szwarc – Członek Rady Nadzorczej
Pan Marek Maruszyński – Członek Rady Nadzorczej
Pan Ryszard Matkowski – Członek Rady Nadzorczej

Komitet Audytu

Na dzień 31.12.2017 r. w skład Komitetu Audytu wchodzi :

Jacek Radziwiłski – Przewodniczący (niezależny członek Rady Nadzorczej)
Irmína Łopuszyńska – Członek
Marek Maruszyński – Członek (niezależny członek Rady Nadzorczej)

Na dzień sporządzenia sprawozdania w skład Komitetu Audytu wchodzi :

Ryszard Matkowski – Przewodniczący (niezależny członek Rady Nadzorczej)
Irmína Łopuszyńska – Członek
Marek Maruszyński – Członek (niezależny członek Rady Nadzorczej)

Nota 35. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

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

Ryzyko stopy procentowej

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



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Z uwagi na to, że Spółka posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co równoważyło ryzyko, oraz na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Spółka nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31.12.2017, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

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

Spółka alokuje koszty finansowe od kredytów inwestycyjnych na poszczególne projekty deweloperskie, co powoduje, że wpływ zmian stóp procentowych na wynik ma charakter odroczonej

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej)

	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto w tys. zł
PLN	1%	-2 902
PLN	-1%	2 902

Ryzyko walutowe

Spółka jest narażona na ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na pożyczki udzielone w walucie jednostkom powiązanym. Są to pożyczki udzielone w EUR i USD.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na możliwe zmiany kursu tych walut przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z należnościami i pożyczkami w walutach obcych).

Zmiana kursu EUR/PLN	Wartość godziwa 31.12.2017 (tys. zł)	Wartość aktywa w stosunku do pierwotnej	Wartość aktywa finansowego	Zmiana (tys. zł)
obniżenie o 20%	31 899	80%	25 519	6 380
obniżenie o 10%	31 899	90%	28 709	3 190
brak zmiany	31 899	100%	31 899	0
powiększenie o 10%	31 899	110%	35 089	-3 190
powiększenie o 20%	31 899	120%	38 279	-6 380

Zmiana kursu USD/PLN	Wartość godziwa 31.12.2017 (tys. zł)	Wartość aktywa w stosunku do pierwotnej	Wartość aktywa finansowego	Zmiana (tys. zł)
obniżenie o 20%	16 630	80%	13 304	3 326
obniżenie o 10%	16 630	90%	14 967	1 663
brak zmiany	16 630	100%	16 630	0
powiększenie o 10%	16 630	110%	18 293	-1 663
powiększenie o 20%	16 630	120%	19 956	-3 326

Ryzyko kredytowe

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

W przypadku należności i pożyczek od Spółek powiązanych ryzyko to uznaje się za nieistotne ze względu na bieżący monitoring ich standingu finansowego.

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe wynosi 24 409 tys. zł na dzień bilansowy i zostało oszacowane jako wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych spółek.

W ocenie Zarządu Spółki, ryzyko kredytowe zostało ujęte w sprawozdaniu finansowym poprzez utworzenie odpisów aktualizujących.

Ryzyko kredytowe związane z depozytami bankowymi uznaje się za nieistotne, ponieważ Spółka zawarła transakcje z instytucjami o ugruntowanej pozycji finansowej.

Ryzyko związane z płynnością

Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Ryzyko wynika z potencjalnego ograniczenia dostępu do rynków



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

finansowych, co może skutkować brakiem możliwości pozyskania nowego finansowania lub refinansowania swojego zadłużenia.

Nota 36. Zarządzanie kapitałem

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

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

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

Wskaźnik kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania / EBITDA jest obliczany jako stosunek kredytów, pożyczek i innych źródeł finansowania do EBITDA. Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania oznaczają łączną kwotę zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i leasingu, natomiast EBITDA jest to zysk z działalności operacyjnej po dodaniu amortyzacji.

W celu utrzymania płynności finansowej i zdolności kredytowej pozwalającej na pozyskanie finansowania zewnętrznego przy rozsądnym poziomie kosztów Spółka zakłada utrzymanie wskaźnika kapitału własnego na poziomie nie niższym niż 0,3.

	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Oprocentowane kredyty i pożyczki	122 828 588,70	97 848 399,02
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	797 642 687,29	667 703 937,99
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-154 593 605,44	-69 622 774,77
Zadłużenie netto	765 877 670,55	695 929 562,24
Kapitał własny	711 230 400,37	684 285 638,24
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto	0,00	0,00
Kapitał razem	711 230 400,37	684 285 638,24
Kapitał i zadłużenie netto	1 477 108 070,92	1 380 215 200,49
Wskaźnik kapitału własnego	48,15%	49,58%
Wskaźnik kredyty	51,85%	50,42%

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

W dniu 24 października Spółka zawarła z BDO Sp. z o.o., podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, aneks do umowy z 15 czerwca 2016 r o dokonanie przeglądu śródrocznego i badania sprawozdania finansowego za rok 2017.

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2017 ustalone zostało na kwotę 185 tys. PLN, z tego 125 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowego, natomiast 60 tys. PLN za przegląd śródroczny i badanie roczne skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2017 wyniosło 60 tys. PLN, z tego 35 tys. PLN za badanie roczne skonsolidowanego, natomiast 25 tys. PLN za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane z jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2017 r. wyniosło 125 tys. PLN, z tego 85 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 40 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto.

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za poprzedni rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2016 wyniosło 175 tys. PLN, z tego 125 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowego, natomiast 50 tys. PLN za przegląd śródroczny i badanie roczne skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2016 wyniosło 50 tys. PLN, po 25 tys. PLN za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania jak i za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2016r. wyniosło 120 tys. PLN, z tego 85 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 40 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto.


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

Sprawozdanie finansowe za rok 2016 zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia w dniu 26 czerwca 2017 r.


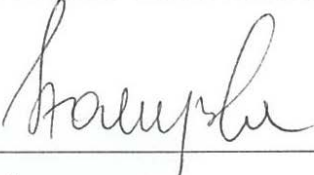




Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

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

Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 14 marca 2018 roku