

# SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2018 DO 31 GRUDNIA 2018

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami  
Sprawozdawczości Finansowej



Ząbki, dn. 21.03.2019 r.





Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

**Spis treści**

<b>A. WPROWADZENIE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....</b>	<b>3</b>
1. INFORMACJE OGÓLNE .....	3
2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI .....	4
<b>B. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE .....</b>	<b>18</b>
<b>C. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....</b>	<b>24</b>
<b>D. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT .....</b>	<b>38</b>
<b>E. NOTY OBJAŚNIAJĄCE POZOSTAŁE.....</b>	<b>41</b>
<b>F. DODATKOWE INFORMACJE.....</b>	<b>44</b>



## A. WPROWADZENIE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

#### 1.1 Nazwa, siedziba, organy rejestracyjne, przedmiot działalności Spółki

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

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

#### 1.2 Czas trwania, rok obrotowy Spółki

Czas trwania Spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku jest nieoznaczony. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

#### 1.3 Organy Spółki

##### Zarząd

##### Skład osobowy Zarządu

Na dzień 31.12.2018 roku w skład Zarządu Spółki wchodził:

Wojciech Rajchert – Członek Zarządu  
Małgorzata Pisarek – Członek Zarządu  
Małgorzata Ostrowska – Członek Zarządu  
Piotr Suprynowicz – Członek Zarządu

W roku 2018 zaszły następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki :

W dniu 06 września 2018 roku Pani Małgorzata Pisarek została powołana do Zarządu Spółki na podstawie uprawnienia osobistego przyznanego Akcjonariuszowi  
W dniu 27 grudnia 2018 roku, ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2018 roku Pani Magdalena Starzyńska złożyła rezygnację z Zarządu Spółki.

Na dzień sporządzenia sprawozdania w skład Zarządu wchodzi :

Wojciech Rajchert – Członek Zarządu  
Małgorzata Pisarek – Członek Zarządu  
Małgorzata Ostrowska – Członek Zarządu  
Piotr Suprynowicz – Członek Zarządu

##### Rada Nadzorcza

##### Skład osobowy Rady Nadzorczej

Skład osobowy Rady Nadzorczej

Na dzień 31.12.2018 roku 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  
Ryszard Matkowski – Członek Rady Nadzorczej

W roku 2018 zaszły następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki :

W dniu 16 stycznia 2018 roku wpłynęła rezygnacja Pani Barbary Czyż z Rady Nadzorczej

W dniu 16 stycznia 2018 roku Pan Ryszard Matkowski został powołany przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie do Rady Nadzorczej Spółki

W dniu 16 stycznia 2018 roku Pani Barbara Czyż została powołana, na podstawie uprawnienia osobistego przyznanego Akcjonariuszowi, do Rady Nadzorczej Spółki.





**Jednostkowe Sprawozdanie finansowe**  
**za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku**

Na dzień sporządzenia sprawozdania w skład Rady Nadzorczej wchodzi :

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  
Ryszard Matkowski – Członek Rady Nadzorczej

#### Komitet Audytu

Na dzień 31.12.2018 r. w skład Komitetu Audytu wchodzi :

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

W roku 2018 zaszły następujące zmiany w składzie Komitetu Audytu :

W dniu 30 stycznia 2018 roku Pan Jacek Radziwiłski zrezygnował z zasiadania w Komitecie Audytu  
W dniu 01 lutego 2018 roku Pan Ryszard Matkowski został powołany w skład Komitetu Audytu

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)

#### **1.4 Zatwierdzenie sprawozdania finansowego do publikacji**

Niniejsze sprawozdanie zostaje zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 21 marca 2018 roku. W przypadku, gdyby zaszły istotne zmiany wymagające ujawnienia, sprawozdanie może zostać zmienione po jego sporządzeniu, przed zatwierdzeniem, wyłącznie przez Zarząd Spółki.

#### **1.5 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, z wyjątkiem niektórych instrumentów finansowych i niektórych transakcji, które zgodnie z MSSF 9 wyceniane są lub rozliczane w wartości godziwej.

W okresie sprawozdawczym nie zmieniano metody wyceny, co zapewnia porównywalność danych finansowych zawartych w prezentowanych jednostkowych sprawozdaniach finansowych.

#### **1.6 Okres objęty sprawozdaniem**

Prezentowane jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmuje okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku, a porównywalne dane finansowe i noty objaśniające obejmują okres od 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku .

## **2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI**

### **2.1 Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF**

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2018 roku zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie MSR/MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską (przez zatwierdzenie przez Unię Europejską rozumie się ogłoszenie standardów lub interpretacji w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej), obowiązującymi na dzień 31 grudnia 2018 roku. W zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r., poz. 351 z późniejszymi zmianami) i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych. W niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym ogólny termin MSSF używany jest zarówno w odniesieniu do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, jak i Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

Zasady rachunkowości stosowano przy zachowaniu zasady ciągłości we wszystkich prezentowanych okresach. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę memoriału, za wyjątkiem sprawozdania z przepływów pieniężnych.



## 2.2 Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego

Pozycje zawarte w jednostkowym sprawozdaniu finansowym wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Spółka prowadzi działalność (waluta funkcjonalna). Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji jest polski złoty (PLN). Walutą sprawozdawczą sprawozdania finansowego jest polski złoty (PLN).

## 2.3 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 kredytowego 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.
- Oszacowania związane z analizą utraty wartości grup aktywów trwałych generujących długoterminowe przepływy finansowe (Hotele w ramach działalności hotelarskiej). Sporządzając sprawozdanie finansowe każdorazowo analizowane są przesłanki utraty wartości na bazie analizy przyszłych przepływów finansowych (EBITDA) w okresie planowanego użytkowania posiadanych obiektów hotelarskich.

## 2.4 Zmiany polityki rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego za rok 2018 są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego sprawozdania finansowego za 2017 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego.

## 2.5 Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości

- **Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów, które zostały zatwierdzone i opublikowane przez Unię Europejską i weszły w życie od lub po 1 stycznia 2018 roku**

### MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

MSSF 9 zastąpił z dniem 1 stycznia 2018 roku dotychczasowy standard MSR 39 „Instrumenty finansowe – ujmowanie i wycena”. Główne zmiany w zakresie rachunkowości wynikające z nowego standardu to przede wszystkim:

- podział aktywów finansowych na nowe kategorie,
- nowe zasady klasyfikacji aktywów finansowych do kategorii dla potrzeb wyceny,
- nowy model ustalania odpisów z tytułu utraty wartości - model oczekiwanych strat kredytowych,
- nowe zasady rozpoznawania zmian wyceny do wartości godziwej inwestycji w kapitałowe instrumenty finansowe,
- likwidacja konieczności wyodrębniania wbudowanych instrumentów pochodnych z aktywów finansowych podlegających MSSF 9.

W ramach wdrożenia MSSF 9 Spółka dokonała analizy wpływu zastosowania standardu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Spółka nie dokonała wcześniejszego wdrożenia MSSF 9 i zastosowała wymogi MSSF 9 retrospektywnie dla okresów rozpoczynających się od 1 stycznia 2018 r. Zgodnie z dopuszczoną przez standard możliwością, Spółka zrezygnowała z retrospektywnego przekształcenia danych porównawczych. Wdrożenie MSSF 9 wpłynęło na zmianę polityki rachunkowości w zakresie ujmowania, klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych, wyceny zobowiązań finansowych oraz ustalania straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych.



**Jednostkowe Sprawozdanie finansowe**  
**za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku**

Standard wprowadza następujące kategorie klasyfikacji i wyceny:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Klasyfikacja dokonywana jest na moment początkowego ujęcia aktywów finansowych i zależy ona od przyjętego przez Grupę modelu zarządzania aktywami finansowymi oraz cech ekonomicznych ujmowanych pozycji.

Ponadto MSSF 9 wprowadza nowy model ustalania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości. Nowe rozwiązanie przewiduje ustalanie odpisów aktualizujących nie tylko dla pozycji, dla których zidentyfikowano utratę wartości, lecz również odpisów na potencjalne (oczekiwane) straty kredytowe.

Spółka dokonała analizy istotnych pozycji instrumentów finansowych, w wyniku której należności handlowe, należności pozostałe (w tym udzielone pożyczki), lokaty bankowe oraz środki pieniężne zaklasyfikowano do kategorii wyceny według zamortyzowanego kosztu.

Przy wyliczeniu odpisu z tytułu utraty wartości według modelu oczekiwanych strat kredytowych dla należności z tytułu dostaw, robót i usług oraz pozostałych należności Spółka zastosowała uproszczoną kalkulację odpisu uwzględniając oczekiwane straty kredytowe za cały okres istnienia pozycji.

Odpis aktualizujący należności wynikający z implementacji MSSF 9 został oszacowany w oparciu o analizy wiarygodności kredytowej poszczególnych klientów oraz z uwzględnieniem prawdopodobieństwa niewypelnienia przez nich zobowiązań.

Oszacowana wysokość odpisu na należności z wykorzystaniem powyższej metody nie miała istotnego wpływu na wycenę należności oraz kwotę korekty na dzień 1 stycznia 2018 roku.

W wyniku analizy ustalono również, iż potencjalny odpis dla środków pieniężnych na rachunkach bankowych byłby nieistotny biorąc pod uwagę ocenę ryzyka kredytowego banków, w których Spółki Grupy posiadają środki pieniężne. Spółka nie zidentyfikowała zmian w zakresie klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych przy przejściu na MSSF 9 w związku z faktem, że obowiązujące rozwiązania zostały w większości przeniesione z MSR 39 do nowego standardu.

#### MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

MSSF 15 został zatwierdzony do stosowania w państwach członkowskich Unii Europejskiej i ma zastosowanie do sprawozdań finansowych sporządzonych za okresy obrotowe rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2018 roku lub później. Przepisy MSSF 15 mają zastosowanie do umów z klientami z wyjątkiem umów leasingowych objętych MSR 17 „Leasing”, instrumentów finansowych i innych praw lub zobowiązań umownych objętych MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”, MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”, MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”, umów ubezpieczeniowych objętych MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”.

MSSF 15 zakłada, że ujmowanie przychodu powinno odzwierciedlać przeniesienie przyrzeczonych dóbr lub usług na klienta w kwocie, która odpowiada wynagrodzeniu, jakiego jednostka spodziewa się w zamian za dane dobra lub usługi. Zgodnie z MSSF 15 przeniesienie dóbr lub usług oparte jest na koncepcji przeniesienia kontroli nad nimi na klienta, które może nastąpić w określonym momencie (dostawa towaru, produktu, zakończenia wykonania usługi) lub na przestrzeni czasu (przykładowo w czasie świadczenia usługi lub w trakcie powstawania zamówionego produktu).

Spółka przeprowadziła analizę zasad ujmowania przychodów ze znaczących umów pod kątem kwalifikacji ujęcia księgowego przychodów dla potrzeb MSSF 15.

Przychody w Spółce generowane są głównie z realizacji kontraktów deweloperskich. Wysokość przychodów ustala się w odniesieniu do każdego zidentyfikowanego odrębnego zobowiązania do realizacji świadczenia na podstawie ceny transakcyjnej przy wykorzystaniu jednostkowej ceny sprzedaży uwzględniającej upusty i rabaty.

Ujęcie przychodów uzależnione jest od zidentyfikowania świadczenia realizowanego w czasie bądź świadczenia realizowanego w określonym momencie.

Przychody ze sprzedaży związane ze świadczeniami realizowanymi w czasie ujmuje się w wyniku finansowym stopniowo w trakcie realizacji świadczeń, pod warunkiem, że jest prawdopodobne otrzymanie wynagrodzenia w zamian za usługi przekazane klientowi oraz, jeżeli spełniony jest jeden z następujących warunków:

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści ekonomiczne płynące ze świadczenia jednostki Grupy w miarę jak wykonuje ona swoje zobowiązanie, lub
- w wyniku spełnienia przez jednostkę Grupy powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem w miarę jego powstawania lub ulepszania, sprawuje klient, lub



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

- w wyniku spełnienia zobowiązania przez jednostkę Grupy powstaje składnik aktywów, który nie ma alternatywnego zastosowania dla jednostki Grupy i jednocześnie jednostce tej przysługuje prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie.

Przychody ze sprzedaży związane ze świadczeniami realizowanymi w określonym momencie ujmują się w wyniku finansowym w momencie zrealizowania świadczenia, pod warunkiem, że jest prawdopodobne otrzymanie wynagrodzenia w zamian za dostawę przekazaną klientowi.

MSSF 15 został zastosowany od 1 stycznia 2018 roku. Na podstawie przeprowadzonej analizy wpływu wdrożenia MSSF 15 (m.in. analiza kluczowych umów zawartych z klientami, w podziale na poszczególne segmenty działalności, pod kątem występowania w nich specyficznych obszarów ujęcia przychodów) nie zidentyfikowano umów, w przypadku których wdrożenie MSSF 15 mogłoby mieć istotny wpływ na sprawozdanie finansowe poprzez zmianę zasad ujmowania przychodów.

▪ **Pozostałe standardy**

- Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”.
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji” – Zmiany wprowadzają wymogi w zakresie ujmowania:
  - (a) skutków warunków nabycia uprawnień i warunków innych niż warunki nabycia uprawnień na wycenę płatności na bazie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych,
  - (b) płatności na bazie akcji mające funkcję rozliczenia netto z zobowiązaniami podatkowymi,
  - (c) modyfikacji warunków płatności na bazie akcji, które powodują zmianę klasyfikację transakcji z rozliczanych w środkach pieniężnych do rozliczanych w instrumentach kapitałowych.
- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – Zmiany zostały wprowadzone w celu rozwiązania problemów wynikających z wdrożenia nowego standardu MSSF 9 „Instrumenty finansowe” przed wprowadzeniem nowego standardu zastępującego MSSF 4.).
- Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” – Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych określają, że jednostka dokonuje przeniesienia poszczególnych nieruchomości do lub z nieruchomości inwestycyjnych tylko wówczas, gdy istnieją dowody na zmianę sposobu ich użytkowania. Zmiana sposobu użytkowania występuje wtedy, gdy poszczególna nieruchomość spełnia lub przestała spełniać definicję nieruchomości inwestycyjnych. Zmiana intencji kierownictwa co do sposobu użytkowania nieruchomości sama w sobie nie stanowi przesłanki na zmianę sposobu użytkowania. Zmiany określają również, iż przykłady zawarte w paragrafie 57 nie stanowią zamkniętego katalogu przykładów (przed zmianą wykaz ten stanowi zamknięty katalog przykładów).
- Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe - Interpretacja określa, iż w celu ustalenia kursu wymiany datą transakcji jest data początkowego ujęcia przedpłaty jako składnika aktywów niepieniężnych lub zobowiązania z tytułu odroczonego dochodu. Jeśli istnieje wiele płatności lub wpływów zaliczkowych, ustala się datę transakcji w odniesieniu do każdej płatności lub wpływów.
- Zmiany do MSSF (cykl 2014-2016) – Zmian dokonano w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF. Zmiany dotyczą MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28 i są ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa.

W ocenie Spółki wyżej wymienione standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miały znaczącego wpływu na sprawozdanie finansowe w okresie ich pierwszego zastosowania.

▪ **Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Spółkę**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone jest na dzień 31 grudnia 2018 roku, w trakcie roku sprawozdawczego miało miejsce połączenie spółek. W związku z połączeniem dokonano korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za rok 2017 i na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Poniżej zaprezentowano wpływ korekty prezentacyjnej danych porównywalnych na kapitały Emitenta:

<b>ZMIANY W KAPITAŁACH PO POŁĄCZENIU</b>	<b>stan na 31-12-2017</b>	<b>zmiany na 31-12-2017</b>	<b>31-12-2017 dane przekształcone</b>
Kapitał (fundusz) podstawowy	17 771 888,60	0	17 771 888,60
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0	0	0
Kapitał (fundusz) zapasowy	653 288 954,26	22 835 402,20	676 124 356,46
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	-4 724 163,88	-4 724 163,88
Zysk (strata) netto	26 944 762,14	2 086 651,66	29 031 413,80
<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>711 230 400,38</b>	<b>20 197 889,98</b>	<b>731 428 290,36</b>

Połączenie zostało opisane w nocie numer 28 Dodatkowej informacji.



- **Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów, które zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale jeszcze nie weszły w życie**

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe Spółka nie zastosowała następujących standardów, zmian standardów i interpretacji, które zostały opublikowane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, ale które nie weszły jeszcze w życie. Spółka ma zamiar zastosować je dla okresów, do których są obowiązujące po raz pierwszy:

- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą - modyfikują obowiązujące wymogi dotyczące praw z tytułu przedterminowego rozwiązania umowy na potrzeby umożliwienia wyceny według zamortyzowanego kosztu (lub, w zależności od modelu biznesowego, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody) nawet w przypadku ujemnych płatności kompensacyjnych. Zmiany przewidują, iż znak (plus bądź minus) kwoty przedpłaty nie jest istotny – tj. w zależności od stopy procentowej obowiązującej w momencie rozwiązania umowy, może zostać dokonana płatność na rzecz strony skutkująca wcześniejszą spłatą. Kalkulacja tej kompensaty musi być taka sama zarówno w przypadku kary za przedterminową spłatę jak również w przypadku zysku z tytułu wcześniejszej spłaty. Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.
- MSSF 16 „Leasing” - Zgodnie z MSSF 16 leasingobiorca ujmuje prawo do użytkowania składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania składnika aktywów jest traktowane podobnie jak inne aktywa niefinansowe i odpowiednio amortyzowane. Zobowiązania z tytułu leasingu wycenia się początkowo w wartości bieżącej opłat leasingowych płatnych w okresie leasingu, zdyskontowanej o stopę zawartą w leasingu, jeżeli jej ustalenie nie jest trudne, lub o krańcową stopę procentową. MSSF 16 definiuje okres leasingu jako całkowity, niepodlegający odwołaniu okres, podczas którego leasingobiorca ma prawo do użytkowania danego składnika aktywów. Okres leasingu obejmuje również okresy opcjonalne w przypadku, gdy jednostka jest pewna wykonania opcji przedłużenia (lub nie wykonania opcji zakończenia) leasingu. Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie. Wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone w przypadku jednostek, które stosują MSSF 15 Przychody z umów z klientami od daty lub przed datą pierwszego zastosowania niniejszego standardu.
- Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczenia podatku dochodowego” - może być niejasne, w jaki sposób prawo podatkowe odnosi się do określonej transakcji lub okoliczności lub czy organ podatkowy zaakceptuje opodatkowanie jednostki. MSR 12 „Podatki dochodowe” określa sposób rozliczenia podatku bieżącego i odroczonego, ale nie odzwierciedla skutków niepewności. KIMSF 23 zawiera wytyczne, które uzupełniają wymogi zawarte w MSR 12, określając sposób odzwierciedlenia skutków niepewności przy ujmowaniu podatku dochodowego. Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wprowadzono w celu wyjaśnienia, że jednostka stosuje MSSF 9 (w tym regulacje dotyczące utraty wartości) do długoterminowych udziałów w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięć, które wchodzi w skład inwestycji netto w jednostkę stowarzyszoną lub wspólnie przedsięwzięcie, w stosunku do których nie zastosowano metody praw własności. Zmiany usuwają również paragraf 41, ponieważ uznano, że paragraf ten jedynie powtórzył wymogi zawarte w MSSF 9 i wywoływał zamieszanie w kwestii rozliczenia długoterminowych udziałów. Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.
- Zmiany do MSSF (cykl 2015-2017) – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” - zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu wymagają, aby po zmianie planu zastosować zaktualizowanych założeń do wyceny w celu ustalenia bieżących kosztów usług i odsetek netto za pozostałą część okresu sprawozdawczego. Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia Jednostek” - zmiana doprecyzowuje definicję przedsięwzięcia (ang. business) i ma na celu łatwiejsze odróżnienie przejęć przedsięwzięć od grup aktywów dla celów rozliczenia połączeń (obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie).
- Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF - będą miały zastosowanie z dniem 1 stycznia 2020 r.
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” - doprecyzowują definicję istotności i zwiększają spójność pomiędzy standardami, ale nie oczekuje się, że będą miały znaczący wpływ na przygotowanie sprawozdań finansowych. Zmiana jest obowiązkowa dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1



stycznia 2020 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” - standard ten pozwala jednostkom, które sporządzają sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF po raz pierwszy (z dniem 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie), do ujmowania kwot wynikających z działalności o regulowanych cenach, zgodnie z dotychczas stosowanymi zasadami rachunkowości. Dla poprawienia porównywalności z jednostkami które stosują już MSSF i nie wykazują takich kwot, zgodnie z opublikowanym MSSF 14 kwoty wynikające z działalności o regulowanych cenach, powinny podlegać prezentacji w odrębnej pozycji zarówno w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jak i w rachunku zysków i strat oraz sprawozdaniu z innych całkowitych dochodów. Decyzją Unii Europejskiej MSSF 14 nie zostanie zatwierdzony.
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami. Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „business” (ang. business). W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „business”, inwestor wykaże pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z wyłączeniem części stanowiącej udziału innych inwestorów. Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 r. Data obowiązywania zmienionych przepisów nie została ustalona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” - nowy standard wymaga wyceny zobowiązań ubezpieczeniowych w wysokości aktualnej wartości wypłaty i zapewnia bardziej jednolite podejście do wyceny i prezentacji wszystkich umów ubezpieczeniowych. Wymogi te mają na celu osiągnięcie spójnego ujmowania umów ubezpieczeniowych opartego na określonych zasadach rachunkowości. MSSF 17 zastępuje MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” i związane z nimi interpretacje w dniu zastosowania nowego standardu. Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie.

#### **Spółka podjęła decyzję o wdrożeniu MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 roku.**

Standard ten ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywów oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego określone dotychczas przez MSR 17.

MSSF 16 Leasing ma istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki, gdyż ta w ramach własnej działalności, jest stroną umów użytkowania wieczystego gruntów, które ze względu na specyfikę działalności stanowią istotną pozycję w aktywach Spółki, głównie jako grunty zakupione pod przyszłe inwestycje deweloperskie. Umowy te dotychczas klasyfikowane były zgodnie z MSR 17 jako leasing operacyjny, w związku z tym opłaty z tego tytułu ujmowane były w kosztach operacyjnych w miarę upływu okresu umowy w kwotach wynikających z decyzji o wysokości opłat z tytułu posiadania praw wieczystego użytkowania. Zgodnie z MSSF 16 Leasing, Spółka od dnia 1 stycznia 2019 r. wdrożyła jednolite zasady księgowości, które wymagają od leasingobiorców ujmowania aktywów i zobowiązań w przypadku wszystkich umów leasingu, z uwzględnieniem wyjątków wymienionych w standardzie. Spółka ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania wraz z odpowiednim zobowiązaniem leasingowym ustalonym w wysokości zdyskontowanych przyszłych płatności w okresie trwania leasingu. Od roku 2019 opłaty leasingowe związane z wykorzystaniem aktywów będących przedmiotem leasingu, uprzednio ujmowane w kosztach sprzedaży (koszty opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów), będą obecnie prezentowane w kosztach sprzedaży (w pozycji „amortyzacja”) oraz w kosztach finansowych jako koszty odsetek. Od 1 stycznia 2019 r. aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane liniowo, natomiast zobowiązania z tytułu umów leasingowych rozliczane efektywną stopą procentową.

Zastosowanie MSSF 16 wymaga od Spółki analizy danych oraz dokonania szacunków i wyliczeń, które mają wpływ na wycenę zobowiązań leasingowych oraz wycenę aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Obejmują one: dokonanie oceny czy umowa zawiera leasing zgodnie z MSSF 16 oraz ustalenie okresu leasingu. Spółka dokonuje szczegółowej analizy okresu trwania swoich umów, w szczególności pod kątem możliwości ich przedłużenia, jeżeli przysługuje jej taka opcja w wybranych kontraktach. W przypadku gdy Zarząd zdecyduje o przedłużeniu takiej umowy, okres jej trwania przyjęty do wyceny jest przedłużony o okres opcji przedłużenia wynikający z umowy. Umowy zawarte na czas nieokreślony nie podlegają wycenie zgodnie z MSSF 16.

Na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16, wartość bieżąca płatności leasingowych ustalana jest przy zastosowaniu krańcowej stopy procentowej. Przy kalkulacji stóp procentowych uwzględniony został okres trwania umowy, waluta umowy oraz charakter przedmiotu umowy. W trakcie stosowania MSSF 16 do ustalania wartości bieżącej płatności leasingowych wynikających z nowo zawieranych umów jednostka wykorzystwała stopę leasingu, jeżeli można ją określić. W przypadku braku możliwości określenia stopy leasingu, jednostka wykorzystuje krańcową stopę procentową.

Spółka podjęła decyzję o wdrożeniu MSSF 16 przy zastosowaniu uproszczonego podejścia tj. retrospektywnie z łącznym efektem pierwszego zastosowania niniejszego standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania. W ocenie



**Jednostkowe Sprawozdanie finansowe**  
**za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku**

Zarządu, wdrożenie MSSF 16 będzie miało istotny wpływ na sprawozdanie finansowe, ponieważ wpłynie na wzrost sumy aktywów i zobowiązań a tym samym na wskaźniki finansowe które odnoszą się do tych wielkości (m.in. wskaźnik zadłużenia, EBITDA, EBIT, zysk netto, wskaźnik zysku na akcje, operacyjne przepływy pieniężne). Jednocześnie wdrożenie nowego standardu wpłynie na wzrost kosztów amortyzacji i kosztów finansowych (odsetki od zdyskontowanych zobowiązań leasingowych), przy jednoczesnym zmniejszeniu kosztu usług (czyli kosztów opłat z tytułu wieczystego użytkowania) a co za tym idzie, poprawę EBITDA.

Spółka planuje skorzystać ze zwolnienia ze stosowania wymogów standardu w odniesieniu do leasingów krótkoterminowych oraz leasingów aktywów niskocennych.

Wpływ zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy na dzień 1 stycznia 2019 roku przedstawia poniższe zestawienie:

<b>Stan na 01-01-2019</b>	<b>Wartość (zł)</b>
Aktywa rzeczowe - prawo do użytkowania	90 499 161,16
Przyszłe zdyskontowane płatności leasingowe - część długoterminowa	87 470 810,27
Przyszłe zdyskontowane płatności leasingowe - część krótkoterminowa	3 028 350,89

Przedstawione dane są danymi szacunkowymi, które mogą ulec zmianie.

### **3. 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 zdadne 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, 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. Nieruchomości 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 przejścia 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**

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**

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



**Jednostkowe Sprawozdanie finansowe**  
**za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku**

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.

**Instrumenty finansowe**

Spółka ujmuje składnik aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wtedy i tylko wtedy, gdy staje się związana postanowieniami umowy instrumentu.

Spółka zaprzestaje ujmować składnik aktywów finansowych na moment wygaśnięcia praw wynikających z umowy do otrzymania przepływów pieniężnych z tego składnika aktywów lub do momentu, kiedy prawa do otrzymania przepływów pieniężnych z aktywa finansowego są przekazywane w transakcji przenoszącej zasadniczo wszystkie znaczące ryzyka i korzyści wynikające z ich posiadania.

**Klasyfikacja instrumentów finansowych**

Jednostka klasyfikuje instrumenty finansowe zgodnie z wymaganiami MSSF 9.

Klasyfikacja instrumentów finansowych jest dokonana w oparciu o model biznesowy zarządzania grupami aktywów finansowych oraz charakterystykę umownych przepływów pieniężnych dla danego składnika aktywów i zobowiązań finansowych. Klasyfikacja jest dokonywana na moment początkowego ujęcia, z wyjątkiem pozycji wykazywanych na moment pierwszego zastosowania MSSF 9. Klasyfikacja instrumentów pochodnych zależy od ich przeznaczenia oraz spełnienia wymogów zawartych w MSSF 9.

W związku z wdrożeniem MSSF 9, spółka dokonała klasyfikacji instrumentów finansowych do następujących kategorii:

**Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie.**

Składnik aktywów jest ujmowany jako wyceniany wg zamortyzowanego kosztu jeśli spełnia poniższe warunki:

- a) Jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
- b) Warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty,
- c) Nie jest przeznaczony do obrotu.

Do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie klasyfikowane są należności handlowe (należności z tytułu dostaw i usług), pożyczki udzielone, należności pozostałe oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Pozycje te są wyceniane na dzień bilansowy w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie są wyceniane z uwzględnieniem oczekiwanych strat kredytowych.

**Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**

Do aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy należą aktywa finansowe przeznaczonych do obrotu, inwestycje w notowane na aktywnym rynku instrumenty kapitałowe oraz aktywa finansowe, które nie zostały zaliczone do aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie, lub w wartości godziwej przez całkowite dochody. W związku z klasyfikacją w wyniku finansowym ujęte zostają zmiany wartości godziwej aktywów finansowych (które zostały do tej kategorii zaklasyfikowane) w okresie ich powstania. W wyniku finansowym ujmuje się również przychody z odsetek oraz otrzymanych dywidend z notowanych na aktywnym rynku instrumentów kapitałowych.

**Aktywa finansowe wycenianie w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody**

Grupa ta obejmuje inwestycje w instrumenty kapitałowe, które wyceniane są w wartości godziwej (inne niż dotyczące inwestycji w spółki zależne i stowarzyszone), które nie zostały zaliczone do aktywów finansowych w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz dłużne aktywa finansowe, które spełniają kryteria podstawowej umowy pożyczki otrzymywanej zgodnie z modelem biznesowym dla realizacji przepływów pieniężnych lub sprzedaży. Wynik z wyceny inwestycji w instrumenty kapitałowe oraz instrumenty dłużne zaklasyfikowane do tej kategorii ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach. Przychody z tytułu odsetek z inwestycji w instrumenty dłużne ujmuje się w wyniku finansowym. Dywidendy z instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez całkowite dochody ujmuje się w wyniku finansowym, jako przychód. W przypadku zbycia instrumentów kapitałowych zaliczonych do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, przeszacowania ujęte w kapitale rozliczane są w ramach kapitałów (nie wpływają na wynik finansowy okresu). W przypadku zbycia dłużnych aktywów





**Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku**

finansowych zaliczonych do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, zyski lub straty skumulowane w kapitale zostają ujęte (przeklasyfikowane) w wyniku finansowym.

**Zobowiązania finansowe wycenianie w zamortyzowanym koszcie**

Spółka do wyceny w zamortyzowanym koszcie klasyfikuje pożyczki otrzymane, kredyty zaciągnięte, zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych, zobowiązania handlowe (z tytułu dostaw i usług) oraz pozostałe zobowiązania podlegające MSSF 9. Koszty z tytułu odsetek ujmowane są przez spółkę w wyniku finansowym z wyjątkiem sytuacji, gdy kwalifikują się do ujęcia w wartości początkowej aktywów. Zobowiązania finansowe wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

**Utrata wartości aktywów finansowych**

Jednostka ustala odpisy aktualizujące zgodnie modelem oczekiwanych strat kredytowych dla pozycji podlegających MSSF 9 w zakresie odpisów aktualizujących.

Model strat oczekiwanych ma zastosowanie do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz do dłużnych aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite, a także do udzielonych gwarancji finansowych i zobowiązań do udzielenia pożyczek (z wyjątkiem wycenianych w wartości godziwej).

W przypadku należności handlowych (należności z tytułu dostaw i usług), Spółka stosuje uproszczone podejście do ustalania odpisu na oczekiwane straty kredytowe – określa go w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia należności.

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym, chyba że nastąpiło znaczące pogorszenie ryzyka kredytowego lub niewykonanie zobowiązania. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym pozostałym okresie życia instrumentu. Na każdy dzień sprawozdawczy Spółka analizuje, czy wystąpiły przesłanki wskazujące na znaczny wzrost ryzyka kredytowego posiadanych aktywów finansowych.

**Należności krótkoterminowe i długoterminowe**

Należności spółki niezaliczone do aktywów finansowych podlegających MSSF 9 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.

Należności handlowe (należności z tytułu dostaw i usług) ujmuje się początkowo według ceny transakcyjnej wynikającej z umowy, a następnie wycenia się według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnej stopy procentowej, pomniejszając je o odpisy na oczekiwane straty kredytowe. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości należności handlowych tworzy się na bazie kalkulacji strat oczekiwanych.

Spółka wylicza oczekiwane straty kredytowe dla należności handlowych na bazie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów skorygowanych w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości oraz oczekiwania makroekonomiczne. Odpis z tytułu wartości jest analizowany na każdy dzień sprawozdawczy.

Poważne problemy finansowe dłużnika, prawdopodobieństwo, że dłużnik ogłosi bankructwo lub wystąpi o postępowanie układowe, znaczące opóźnienia w spłatach są przesłankami wskazującymi, że należności handlowa lub innew wierzytelności utraciły wartość. Kwotę odpisu aktualizującego wartości ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu w pozostałych kosztach operacyjnych. Analoicznie w przypadku nieściągalności należności handlowej dokonuje się odpisu wykazując je w pozostałe kosztach operacyjnych w rachunku zysków i strat.

**Kaucje gwarancyjne**

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

Kaucje gwarancyjne, które stanowią zabezpieczenie roszczeń Spółki wobec podwykonawców wykazywane są w pasywach jako zobowiązania. Kaucje są wyceniane na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu przy wykorzystaniu efektywnej stopy dyskontowej. W przypadku kaucji wykazywanych w aktywach jednostka ustala również odpisy na oczekiwane straty kredytowe.

**Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminu ich zapadalności, wyceniane są w zamortyzowanym koszcie, którego przybliżeniem jest wartość nominalna powiększona o należne na dzień bilansowy odsetki.



### **Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

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

### **Rezerwy na zobowiązania**

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

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

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

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

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

Podstawową działalnością 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 przenoszenie 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. W związku z zastosowaniem MSSF 15 Spółka nie zmieniła dotychczasowego sposobu ujmowania przychodów.

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 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 MSSF 15 „Przychody z umów” klientami.

W związku z zawartymi umowami jednostka identyfikuje odrębne świadczenia dla klienta wynikające z umowy. Większość umów na usługi budowlane spełnia kryteria przewidziane do świadczeń realizowanych w czasie, w związku z tym jednostka ujmuje przychody w trakcie ich realizacji wykorzystując następujące podejścia:

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

Metoda zerowa jest stosowana w przypadku, gdy nie jest możliwe w sposób wiarygodny ustalenie stopnia zaawansowania niezakończonych usług budowlanych. Przychody z tytułu niezakończonych usług budowlanych, 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 stopnia zaawansowania**

Metoda stopnia zaawansowania jest używana, gdy możliwe jest ustalenie w wiarygodny sposób ustalenia stopnia zaawansowania niezakończonych usług. Przychody z tytułu niezakończonych umów budowlanych wykazywane są proporcjonalnie do stopnia zaawansowania realizacji robót.

Dokonując określenia stopnia zaawansowania realizacji umowy budowlanej Spółka 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:



**Jednostkowe Sprawozdanie finansowe**  
**za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku**

- 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 trwale przeznaczone do sprzedaży i działalność w trakcie zaniechania**

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

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

#### **Zobowiązania**

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

Ze względu na cechy charakteryzujące zobowiązania można podzielić na:

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

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

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

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

Zobowiązania nie będące zobowiązaniami finansowymi wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty. Zobowiązania finansowe podlegające MSSF 9 wyceniane są na dzień bilansowy w wartości godziwej lub w zamortyzowanym koszcie, w zależności do klasyfikacji pozycji.

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

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



**Jednostkowe Sprawozdanie finansowe**  
**za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku**

### **Przychody**

Zasady ujmowania przychodów innych niż uzyskane ze sprzedaży instrumentów finansowych określone zostały w MSSF 15 „Przychody”.

Przychód wycenia się w cenie transakcyjnej, czyli kwocie wynagrodzenia, które - zgodnie z oczekiwaniami jednostki - będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży). Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot. Kwota wynagrodzenia odzwierciedlona jest zazwyczaj przez kwotę otrzymaną bądź należną, po pomniejszeniu o przewidywane rabaty, zwroty klientów i podobne pomniejszenia, w tym podatek od towarów i usług oraz inne podatki związane ze sprzedażą za wyjątkiem podatku akcyzowego a także kary umowne.

Jeżeli termin płatności jest odroczony, jednostka ocenia czy umowa przewiduje istotny element finansowania. W przypadku zidentyfikowania istotnego elementu finansowania jednostka ujmuje przychód w dacie powstania w kwocie zdyskontowanej. Wartość dyskonta stanowi przychód odsetkowy (finansowy) ujmowany zgodnie z efektywną stopą procentową w okresie odroczonego terminu płatności. Nie dyskontuje się przychodów, jeżeli termin płatności nie przekracza 1 roku.

Spółka wycenia usługi niezakończone na dzień bilansowy jako świadczenia realizowane w czasie. W odniesieniu do takich transakcji przychód jest ustalany, jeżeli jego wysokość można wiarygodnie oszacować i istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz jeżeli poniesione koszty można wycenić w sposób wiarygodny. Przychody te wycenia się na podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji na dzień bilansowy.

W przypadku zidentyfikowania odrębnych świadczeń dla klienta wynikających z umowy, wynagrodzenie rozliczane jest na te świadczenia, a moment ujęcia przychodów ustalany jest odrębnie.

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

Przychody ze tytułu usług budowlanych przedstawiono w punkcie „Kontrakty długoterminowe dotyczące usług budowlanych”.

### **Koszty**

Koszty są ujmowane w ciężar wyniku finansowego w dacie ich poniesienia, tzn. w dacie wyłączenia aktywów lub ujęcia zobowiązań, którym odpowiadają lub są ujmowane jako aktywa, jeżeli stanowią element kosztu wytworzenia zapasów, nieruchomości inwestycyjnych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych (prac rozwojowych) lub koszty realizacji umowy na usługi (w tym usługi budowlanej). Koszty realizacji umowy na usługi są aktywowane w bilansie jako aktywa, jeżeli spełnione są następujące warunki:

- koszty są bezpośrednio powiązane z umową lub z przewidywaną umową, którą jednostka może wyraźnie zidentyfikować;
- koszty prowadzą do wytworzenia lub ulepszenia zasobów jednostki, które będą wykorzystywane do spełnienia (lub do dalszego spełniania) świadczenia w przyszłości; oraz
- jednostka spodziewa się, że koszty te odzyska.

Wraz z postępującym stopniem realizacji usługi i ujmowaniem przychodów, aktywowane w bilansie koszty realizacji usługi są odnoszone w ciężar wyniku finansowego. Odniesienie w wynik finansowy może również nastąpić w momencie uznania utraty wartości. Koszty świadczeń pracowniczych ujmowane są w okresie, w którym pracownicy świadczyli pracę.

Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty okresu, w którym je poniesiono, za wyjątkiem kosztów, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów. W takim przypadku jednostka aktywuje koszty finansowania zewnętrznego jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów, zgodnie z MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”.

### **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.





Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

### Wpływ MSSF 9 na sprawozdanie finansowe Spółki

Z dniem 1 stycznia 2018 roku spółka zaimplementowała standard MSSF 9. Spółka podjęła decyzję o wdrożeniu standardu z dniem 1 stycznia 2018 roku bez korygowania danych porównywalnych, co oznacza, że dane za rok 2017 oraz za 2018 są nieporównywalne w określonych obszarach (przede wszystkim klasyfikacji aktywów finansowych). Spółka dokonała oceny wpływu MSSF 9 na sprawozdanie finansowe i w efekcie wdrożenia MSSF 9 nie wystąpiła konieczność korygowania danych na dzień 31 grudnia 2017.

Z dniem 1 stycznia 2018 roku jednostka zaklasyfikowała aktywa finansowe do następujących kategorii:

- wyceniane wg zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, oraz
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Klasyfikacja uzależniona jest od przyjętego modelu zarządzania aktywami oraz warunków umownych przepływów pieniężnych.

Kategoria instrumentów finansowych	31-12-2018	01-01-2018	31-12-2017
<b>Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</b>			
- należności handlowe oraz pozostałe (długoterminowe)	365 154,76	364 547,40	364 547,40
- należności handlowe oraz pozostałe (krótkoterminowe)	33 121 916,28	41 370 778,03	41 370 778,03
- inne aktywa finansowe - pożyczki udzielone	66 165 899,43	60 196 836,89	60 196 836,89
- środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	84 207 681,80	157 132 776,26	157 132 776,26
<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>			
- udziały w innych jednostkach	198 979 140,18	236 233 020,01	236 233 020,01
<b>Zobowiązania finansowe</b>			
- handlowe	53 994 773,25	69 548 719,22	69 548 719,22
- inne zobowiązania długoterminowe	207 882 336,39	260 155 421,54	260 155 421,54
- z tytułu kredytów i pożyczek (długoterminowe)	6 727 681,01	45 819 151,99	45 819 151,99
- z tytułu kredytów i pożyczek (krótkoterminowe)	35 163 229,69	54 246 609,41	54 246 609,41
- inne zobowiązania krótkoterminowe	76 969 181,31	22 719 982,35	22 719 982,35

Należności handlowe (z tytułu dostaw i usług) są wyceniane wg zamortyzowanego kosztu i podlegają odpisowi z tytułu utraty wartości. Wraz z wejściem w życie MSSF 9 zmienił się sposób kalkulacji odpisu z modelu strat poniesionych na model strat oczekiwanych. Z uwagi na brak istotnego elementu finansowania, odpis jest wyliczony na podstawie oczekiwanych strat kredytowych w całym okresie życia należności.

Pożyczki udzielone są wyceniane wg zamortyzowanego kosztu. Spółka oceniła udzielone pożyczki zgodnie z przyjętym modelem utraty wartości opartym na prawdopodobieństwie niewystąpienia spłaty (modelem strat oczekiwanych). Analiza wykazała, że pożyczki mają niskie ryzyko kredytowe i w związku z tym potencjalny odpis byłby nieistotny.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych podlegają wycenie wg zamortyzowanego kosztu. Wraz z wejściem w życie MSSF 9 zmienił się sposób ustalania zamortyzowanego kosztu poprzez włączenie w proces kalkulacji odpisu na oczekiwane straty kredytowe. Do oceny ryzyka środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych użyto zewnętrznych ratingów bankowych. Analiza wykazała, że środki pieniężne mają niskie ryzyko kredytowe i w związku z tym potencjalny odpis byłby nieistotny. W wyniku tego przybliżeniem zamortyzowanego kosztu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych jest ich wartość nominalna powiększona o należne na dzień bilansowy odsetki.

Wpływ MSSF 15 na sprawozdanie finansowe spółki

W 2018 roku spółka wygenerowała przychody w podziale na następujące kategorie:

Przychody ze sprzedaży produktów	310 034 413,47
Przychody ze sprzedaży usług	69 963 591,20
Przychody ze sprzedaży towarów	4 263 793,29

Zastosowanie nowego standardu MSSF 15 z dniem 1 stycznia 2018 nie wpłynęło istotnie na załączone sprawozdanie finansowe oraz ujmowane przychody.



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

## B. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### Jednostkowe Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31-12-2018	31-12-2017 (dane przekształcone)
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>799 850 652,05</b>	<b>763 971 757,07</b>
Wartości niematerialne	1	12 872 925,97	12 453 626,18
Rzeczowe aktywa trwałe	2	249 153 252,48	243 209 900,86
Nieruchomości inwestycyjne	3	260 656 999,55	281 039 497,36
Inne aktywa finansowe	4	246 210 819,04	205 876 958,10
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	30 591 500,25	21 027 227,17
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	365 154,76	364 547,40
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>868 340 134,41</b>	<b>837 092 348,18</b>
Zapasy	6	28 148 284,47	29 512 779,26
Kontrakty budowlane	6	641 749 934,49	536 491 388,32
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7	33 121 916,28	41 370 778,03
Inne aktywa finansowe	8	66 165 899,43	60 196 836,89
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	84 207 681,80	157 132 776,26
Rozliczenia międzyokresowe	10	14 946 417,94	12 387 789,42
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 668 190 786,46</b>	<b>1 601 064 105,25</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		<b>753 957 755,11</b>	<b>731 428 290,36</b>
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	712 418 618,30	681 855 943,65
Niepodzielony wynik finansowy		-6 255 424,73	-4 724 163,88
Zysk/ strata netto		22 529 464,75	29 031 413,80
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>914 233 031,36</b>	<b>869 635 814,89</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>253 329 640,01</b>	<b>341 931 713,65</b>
Kredyty i pożyczki	12	6 727 681,01	45 819 151,99
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	38 519 206,16	35 756 723,67
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		200 416,45	200 416,45
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia		0,00	0,00
Inne zobowiązania	15	207 882 336,39	260 155 421,54
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>660 903 391,35</b>	<b>527 704 101,24</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	16	53 994 773,25	69 548 719,22
Kontrakty budowlane	7	469 066 664,54	357 013 809,05
Kredyty i pożyczki	12	35 163 229,69	54 246 609,41
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	14	25 709 542,56	24 174 981,21
Inne zobowiązania	16	76 969 181,31	22 719 982,35
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 668 190 786,46</b>	<b>1 601 064 105,25</b>



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

**Jednostkowe Sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	Nota	za okres 01-01-2018 do 31-12-2018	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017 (dane przekształcone)
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>17</b>	<b>384 261 797,96</b>	<b>384 506 973,69</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów		379 998 004,67	382 310 630,03
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		4 263 793,29	2 196 343,66
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>18</b>	<b>310 040 697,06</b>	<b>288 389 924,13</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		305 798 507,00	286 229 259,75
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		4 242 190,06	2 160 664,38
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>74 221 100,90</b>	<b>96 117 049,56</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>18</b>	<b>22 691 746,47</b>	22 320 068,69
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>18</b>	<b>19 757 350,32</b>	20 622 109,03
<b>Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych</b>		<b>-5 276 952,25</b>	-2 141 911,54
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>		<b>26 495 051,86</b>	<b>51 032 960,30</b>
Pozostałe przychody operacyjne	19	3 180 704,78	1 068 367,30
Pozostałe koszty operacyjne	20	7 765 136,81	6 264 197,54
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>21 910 619,83</b>	<b>45 837 130,06</b>
Przychody finansowe	21	14 325 061,56	14 138 375,01
Koszty finansowe	22	20 475 726,24	21 438 898,40
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>		<b>15 759 955,15</b>	<b>38 536 606,67</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>15 759 955,15</b>	<b>38 536 606,67</b>
Podatek dochodowy	23	- 6 769 509,60	9 505 192,86
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>22 529 464,75</b>	<b>29 031 413,81</b>

<b>Inne całkowite dochody:</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		0,00	0,00
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
Inne całkowite dochody		0,00	0,00
<b>Całkowity dochód</b>		<b>22 529 464,75</b>	<b>29 031 413,81</b>

<b>KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ</b>		za okres 01-01-2018 do 31-12-2018	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017
<b>Zyski</b>			
(A) Zysk wynikający ze sprawozdań finansowych		22 529 464,75	29 031 413,81
<b>Liczba akcji</b>			
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*		88 859 443,00	88 859 443,00
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję		88 859 443,00	88 859 443,00
<b>Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)</b>		<b>0,25</b>	<b>0,33</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(C)</b>		<b>0,25</b>	<b>0,33</b>

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



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

**Jednostkowe Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
<b>Stan na 31 grudnia 2017 dane przekształcone</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>676 124 356,46</b>	<b>5 731 587,19</b>	<b>-4 724 163,88</b>	<b>29 031 413,80</b>	<b>731 428 290,36</b>
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu korekt konsolidacyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stan na 1 stycznia 2018</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>676 124 356,46</b>	<b>5 731 587,19</b>	<b>-4 724 163,88</b>	<b>29 031 413,80</b>	<b>731 428 290,36</b>
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00		0,00				0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wypłata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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
<b>Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22 529 464,75	22 529 464,75
<b>Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>22 529 464,75</b>	<b>22 529 464,75</b>
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	30 562 674,65	0,00	-1 531 260,85	-29 031 413,80	0,00
<b>Stan na 31 grudnia 2018</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>706 687 031,11</b>	<b>5 731 587,19</b>	<b>-6 255 424,73</b>	<b>22 529 464,75</b>	<b>753 957 755,11</b>





Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

DANE PRZEKSZTAŁCONE	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
<b>Stan na 31 grudnia 2016</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>672 160 065,67</b>	<b>5 731 587,19</b>	<b>-17 298 865,46</b>	<b>16 737 295,83</b>	<b>702 595 180,03</b>
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stan na 1 stycznia 2017</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>672 160 065,67</b>	<b>5 731 587,19</b>	<b>-17 298 865,46</b>	<b>16 737 295,83</b>	<b>702 595 180,03</b>
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00		0,00				0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wypłata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	-198 303,46	-198 303,46
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-198 303,46</b>	<b>-198 303,46</b>
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29 031 413,80	29 031 413,80
<b>Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>28 833 110,34</b>	<b>28 833 110,34</b>
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	3 964 290,79	0,00	12 574 701,58	-16 538 992,37	-0,00
<b>Stan na 31 grudnia 2017</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>676 124 356,46</b>	<b>5 731 587,19</b>	<b>-4 724 163,88</b>	<b>29 031 413,80</b>	<b>731 428 290,36</b>

**Jednostkowe Sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

	za okres 01-01-2018 do 31-12-2018	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017 (dane przekształcone)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>		
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>22 529 464,75</b>	<b>29 031 413,80</b>
<b>Korekta o pozycję</b>	<b>18 575 401,95</b>	<b>24 735 719,15</b>
Amortyzacja	8 826 580,96	8 530 867,55
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	-1 621 779,24	5 788 431,68
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	0,00	1 075 250,00
Odsetki i dywidendy	8 193 229,72	2 512 436,75
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-1 986 874,81	9 421 094,59
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	5 276 952,25	-2 141 911,54
Inne korekty o pozycję:	-112 706,93	-450 449,88
- pozostałe korekty	-112 706,93	-450 449,88
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>	<b>138 314 324,26</b>	<b>93 847 000,45</b>
Zmiana stanu zapasów	-3 226 913,38	-346 565,46
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	133 753 617,53	50 107 233,63
Zmiana stanu należności	7 467 893,89	20 078 510,52
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	319 726,22	24 007 821,76
<b>Przepływy pieniężne w działalności operacyjnej</b>	<b>179 419 190,96</b>	<b>147 614 133,40</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	53 262,30	561 750,00
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-119 727 325,02	-114 350 608,20
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	414 275,97	0,00
Pożyczki udzielone	-47 322 205,80	-4 415 010,32
Spłata pożyczek	7 754 168,03	0,00
Inne nabycia aktywów finansowych	-1 530 000,00	-900 000,00
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Dywidendy otrzymane	0,00	3 582 792,25
Odsetki otrzymane	33 534,64	0,00
Nabycia jednostek zależnych	-203 312,00	-300 000,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-160 527 601,88</b>	<b>-115 821 076,27</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Otrzymane kredyty i pożyczki	23 400 421,92	34 098 188,36
Spłaty kredytów i pożyczek	-81 053 927,53	-37 271 218,58
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	164 000 000,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-18 400 000,00	-72 000 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-1 415 062,16	-1 267 873,35
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-16 001 608,57	-12 498 113,11
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	7 543 492,80	28 626 391,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	-5 890 000,00	-60 174 890,18
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-91 816 683,54</b>	<b>43 512 484,14</b>
<b>ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>-72 925 094,46</b>	<b>75 305 541,27</b>
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	157 132 776,26	81 827 234,99
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW</b>	<b>84 207 681,80</b>	<b>157 132 776,26</b>



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

	31-12-2017	Przepływy pieniężne	Zmiany niepieniężne			31-12-2018
			Zwiększenia	Efekt różnic kursowych	Zmiany w wartości godziwej	
Kredyty bankowe	99 168 550,45	-61 490 722,94	3 837 217,33	0,00	0,00	41 515 044,84
Pożyczki otrzymane	24 557 249,20	-513 151,20	-94 628,57	0,00	0,00	23 949 469,43
Zobowiązania leasingowe	1 977 550,01	-182 509,43	66 512,31	0,00	0,00	1 861 552,89
Dłużne papiery wartościowe	219 867 451,05	-27 226 216,44	12 099 981,49	0,00	0,00	204 741 216,10
Pozostałe (w tym weksle)	21 409 331,05	-6 648 511,29	536 126,86	0,00	0,00	15 296 946,62
Aktywa zabezpieczające (hedgde) kredyty długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zobowiązania z działalności finansowej</b>	<b>366 980 131,76</b>	<b>-96 061 111,30</b>	<b>16 445 209,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>287 364 229,88</b>

## C. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

### Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31-12-2018	31-12-2017
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy	12 389 648,22	12 389 648,22
c) inne wartości niematerialne	483 277,75	63 977,96
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
<b>Wartości niematerialne, razem</b>	<b>12 872 925,97</b>	<b>12 453 626,18</b>

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące wartości niematerialne.

W ramach Spółki nie prowadzono w latach 2017-2018 prac rozwojowych i nie ponoszono na nie kosztów. Spółka nie posiadała zaliczek na wartości niematerialne.

Na dzień 31 grudnia 2018 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 (WG GRUP RODZAJOWYCH) 31-12-2018	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	RAZEM
<b>a) wartość brutto Wartości niematerialnych na początek okresu</b>	<b>16 592 223,80</b>	<b>15 058 730,41</b>	<b>151 627 743,28</b>	<b>183 278 697,49</b>
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>0,00</b>	<b>403 957,27</b>	<b>0,00</b>	<b>403 957,27</b>
- zakup	0,00	372 751,32	0,00	372 751,32
- przeniesienie z stwb	0,00	31 205,95	0,00	31 205,95
<b>c) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>0,00</b>	<b>20 243,18</b>	<b>47 853,28</b>	<b>68 096,46</b>
- likwidacja	0,00	20 243,18	47 853,28	68 096,46
<b>d) wartość brutto Wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	<b>16 592 223,80</b>	<b>15 442 444,50</b>	<b>151 579 890,00</b>	<b>183 614 558,30</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>14 994 752,45</b>	<b>50 743,28</b>	<b>15 045 495,73</b>
<b>f) amortyzacja za okres (z tytułu)</b>	<b>0,00</b>	<b>-35 585,70</b>	<b>-47 853,28</b>	<b>-83 438,98</b>
- amortyzacja (odpis roczny)	0,00	66 772,48	0,00	66 772,48
- likwidacja	0,00	-20 243,18	-47 853,28	-68 096,46
- sprzedaż	0,00	-82 115,00	0,00	-82 115,00
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>14 959 166,75</b>	<b>2 890,00</b>	<b>14 962 056,75</b>
<b>h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu</b>	<b>4 202 575,58</b>	<b>0,00</b>	<b>151 577 000,00</b>	<b>155 779 575,58</b>
- zwiększenie	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>4 202 575,58</b>	<b>0,00</b>	<b>151 577 000,00</b>	<b>155 779 575,58</b>
<b>j) wartość netto Wartości niematerialnych na początek okresu</b>	<b>12 389 648,22</b>	<b>63 977,96</b>	<b>0,00</b>	<b>12 453 626,18</b>
<b>k) wartość netto Wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	<b>12 389 648,22</b>	<b>483 277,75</b>	<b>0,00</b>	<b>12 872 925,97</b>





Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) 31.12.2017	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	RAZEM
a) wartość brutto Wartości niematerialnych na początek okresu	16 592 223,80	15 002 445,38	151 627 743,28	183 222 412,46
b) zwiększenia (z tytułu)	0,00	36 041,85	0,00	36 041,85
- zakup	0,00	36 041,85	0,00	36 041,85
c) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
d) wartość brutto Wartości niematerialnych na koniec okresu	16 592 223,80	15 038 487,23	151 627 743,28	183 258 454,31
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	0,00	14 886 321,69	50 743,28	14 937 064,97
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0,00	88 187,58	0,00	88 187,58
- amortyzacja (odpis roczny)	0,00	88 187,58	0,00	88 187,58
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	14 974 509,27	50 743,28	15 025 252,55
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	4 202 575,58	0,00	151 577 000,00	155 779 575,58
- zwiększenie	0,00	0,00	0,00	0,00
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	4 202 575,58	0,00	151 577 000,00	155 779 575,58
j) wartość netto Wartości niematerialnych na początek okresu	12 389 648,22	116 123,69	0,00	12 505 771,91
k) wartość netto Wartości niematerialnych na koniec okresu	12 389 648,22	63 977,96	0,00	12 453 626,18

#### Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31-12-2018	31-12-2017
a) środki trwałe, w tym:	244 207 911,79	237 980 900,49
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	16 000 958,39	16 000 958,39
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	208 253 643,68	200 863 407,91
- urządzenia techniczne i maszyny	10 762 807,68	11 780 446,04
- środki transportu	2 486 922,93	2 395 132,49
- inne środki trwałe	6 703 579,11	6 940 955,66
b) środki trwałe w budowie	4 945 340,69	5 229 000,37
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>249 153 252,48</b>	<b>243 209 900,86</b>

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

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

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

Spółka nie aktywowała w 2018 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 Ozarowie.



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

ZMIANY W OKRESIE 01-01-2018 DO 31-12-2018	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	RAZEM
<b>a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>	<b>17 908 739,09</b>	<b>241 830 305,59</b>	<b>27 435 185,17</b>	<b>6 891 546,48</b>	<b>18 760 508,22</b>	<b>5 229 000,37</b>	<b>318 055 284,92</b>
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>0,00</b>	<b>11 115 590,53</b>	<b>592 047,00</b>	<b>1 575 504,37</b>	<b>1 734 349,24</b>	<b>10 053 233,28</b>	<b>25 070 724,42</b>
- zakup	0,00	517 640,02	350 375,64	276 439,33	602 157,35	0,00	1 746 612,34
- przyjęcie z wyrobów gotowych	0,00	1 658 126,75	0,00	0,00	0,00	2 933 281,42	4 591 408,17
- nakłady inwestycyjne na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 119 951,86	7 119 951,86
- przejęte na podstawie umowy leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	1 299 065,04	0,00	0,00	1 299 065,04
- przeniesione ze śr.tr.w budowie	0,00	8 931 823,76	241 671,36	0,00	1 132 191,89	0,00	10 305 687,01
- inne przemieszczenia - środki w budowie	0,00	8 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8 000,00
<b>c) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>0,00</b>	<b>7 864,00</b>	<b>780 767,28</b>	<b>97 260,66</b>	<b>695 118,44</b>	<b>10 336 892,96</b>	<b>11 917 903,34</b>
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	53 262,30	0,00	0,00	53 262,30
- likwidacja	0,00	7 864,00	734 343,78	35 998,36	695 118,44	0,00	1 473 324,58
- przeniesienie na środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 336 892,96	10 336 892,96
- inne korekta wartości	0,00	0,00	46 423,50	8 000,00	0,00	0,00	54 423,50
<b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>17 908 739,09</b>	<b>252 938 032,12</b>	<b>27 246 464,89</b>	<b>8 369 790,19</b>	<b>19 799 739,02</b>	<b>4 945 340,69</b>	<b>331 208 106,00</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	<b>1 907 780,70</b>	<b>40 971 911,01</b>	<b>15 654 739,03</b>	<b>4 324 941,66</b>	<b>11 986 011,66</b>	<b>0,00</b>	<b>74 845 384,06</b>
<b>f) amortyzacja za okres (z tytułu)</b>	<b>0,00</b>	<b>3 716 071,90</b>	<b>1 593 725,86</b>	<b>1 642 822,93</b>	<b>1 807 187,79</b>	<b>0,00</b>	<b>8 759 808,48</b>
- roczny odpis amortyzacyjny	0,00	3 716 071,90	1 593 725,86	1 642 822,93	1 807 187,79	0,00	8 759 808,48
<b>zmniejszenie(z tytułu)</b>	<b>0,00</b>	<b>3 594,47</b>	<b>764 807,78</b>	<b>84 897,33</b>	<b>697 039,44</b>	<b>0,00</b>	<b>1 550 339,02</b>
- likwidacja środka trwałego	0,00	6 581,14	732 135,78	35 998,36	695 118,44	0,00	1 469 833,72
- inne korekta wartości	0,00	-2 986,67	32 672,00	2 986,67	1 921,00	0,00	34 593,00
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>1 907 780,70</b>	<b>44 684 388,44</b>	<b>16 483 657,11</b>	<b>5 882 867,26</b>	<b>13 096 160,01</b>	<b>0,00</b>	<b>82 054 853,52</b>
<b>h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>j) wartość netto środków trwałych na początek okresu</b>	<b>16 000 958,39</b>	<b>200 858 394,58</b>	<b>11 780 446,14</b>	<b>2 566 604,82</b>	<b>6 774 496,56</b>	<b>5 229 000,37</b>	<b>243 209 900,86</b>
<b>k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>16 000 958,39</b>	<b>208 253 643,68</b>	<b>10 762 807,78</b>	<b>2 486 922,93</b>	<b>6 703 579,01</b>	<b>4 945 340,69</b>	<b>249 153 252,48</b>



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

ZMIANY W OKRESIE 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
<b>a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>	<b>17 691 312,34</b>	<b>225 123 165,73</b>	<b>26 528 979,12</b>	<b>6 617 439,59</b>	<b>17 367 747,20</b>	<b>4 517 814,48</b>	<b>297 846 458,46</b>
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>217 426,75</b>	<b>16 707 139,86</b>	<b>867 957,64</b>	<b>437 106,88</b>	<b>1 392 761,02</b>	<b>1 382 185,89</b>	<b>21 004 578,04</b>
- zakup	217 426,75	16 036 139,86	867 957,64	133 702,00	1 392 761,02	1 382 185,89	20 030 173,16
- przejęte na podstawie umowy leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	303 404,88	0,00	0,00	303 404,88
<b>c) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>162 999,99</b>	<b>0,00</b>	<b>671 000,00</b>	<b>833 999,99</b>
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	162 999,99	0,00	0,00	162 999,99
<b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>17 908 739,09</b>	<b>241 830 305,59</b>	<b>27 396 936,76</b>	<b>6 891 546,48</b>	<b>18 760 508,22</b>	<b>5 229 000,37</b>	<b>318 017 036,51</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	<b>1 907 780,70</b>	<b>37 382 003,41</b>	<b>14 183 517,44</b>	<b>2 999 099,90</b>	<b>10 044 718,22</b>	<b>0,00</b>	<b>66 517 119,67</b>
<b>f) amortyzacja za okres (z tytułu)</b>	<b>0,00</b>	<b>3 589 907,60</b>	<b>1 432 973,18</b>	<b>1 488 841,75</b>	<b>1 941 293,44</b>	<b>0,00</b>	<b>8 453 015,97</b>
- roczny odpis amortyzacyjny	0,00	3 589 907,60	1 432 973,18	1 488 841,75	1 941 293,44	0,00	8 453 015,97
<b>zmniejszenie(z tytułu)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>162 999,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>162 999,99</b>
- sprzedaż środka trwałego	0,00	0,00	0,00	162 999,99	0,00	0,00	162 999,99
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>1 907 780,70</b>	<b>40 971 911,01</b>	<b>15 616 490,62</b>	<b>4 324 941,66</b>	<b>11 986 011,66</b>	<b>0,00</b>	<b>74 807 135,65</b>
<b>h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>j) wartość netto środków trwałych na początek okresu</b>	<b>15 783 531,64</b>	<b>187 741 162,32</b>	<b>12 345 461,68</b>	<b>3 618 339,69</b>	<b>7 323 028,98</b>	<b>4 517 814,48</b>	<b>231 329 338,79</b>
<b>k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>16 000 958,39</b>	<b>200 858 394,58</b>	<b>11 780 446,14</b>	<b>2 566 604,82</b>	<b>6 774 496,56</b>	<b>5 229 000,37</b>	<b>243 209 900,86</b>



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

### Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

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

Inne inwestycje długoterminowe	31-12-2018	31-12-2017
a) nieruchomości inwestycyjne	260 656 999,55	281 039 497,36
b) inne	0,00	0,00
<b>Wartość innych inwestycji długoterminowych</b>	<b>260 656 999,55</b>	<b>281 039 497,36</b>

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	Według wartości godziwej	Według kosztu historycznego	Razem wartość nieruchomości inwestycyjnych
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>230 333 003,86</b>	<b>50 706 493,50</b>	<b>281 039 497,36</b>
poniesione nakłady	146 810 726,98	50 706 493,50	197 517 220,48
koszty finansowe	14 125 680,51	0,00	14 125 680,51
wartość aktualizacji	69 396 596,37	0,00	69 396 596,37
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>4 914 630,42</b>	<b>105 587 292,88</b>	<b>110 501 923,30</b>
poniesione nakłady	4 900 716,62	99 778 694,67	104 679 411,29
koszty finansowe	0,00	5 808 598,21	5 808 598,21
wartość aktualizacji	13 913,80	0,00	13 913,80
rekalsyfikacja z kontraktów budowlanych	0,00	0,00	0,00
<b>c) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>130 884 421,11</b>	<b>0,00</b>	<b>130 884 421,11</b>
poniesione nakłady-sprzedaży, korekty	-	0,00	0,00
koszty finansowe	10 219 797,45	0,00	10 219 797,45
wartość aktualizacji	5 290 866,05	0,00	5 290 866,05
rekalsyfikacja do kontraktów budowlanych/towarów	115 373 757,61	0,00	115 373 757,61
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>104 363 213,17</b>	<b>156 293 786,38</b>	<b>260 656 999,55</b>
nakłady	89 132 235,61	150 485 188,17	239 617 423,78
koszty finansowe	3 905 883,06	5 808 598,21	9 714 481,27
wartość aktualizacji	11 325 094,50	0,00	11 325 094,50

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.





Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

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

**Nota 4. Długoterminowe aktywa finansowe**

<b>DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
a) udziały lub akcje	198 979 140,18	198 775 828,18
b) udzielone pożyczki	46 191 196,99	6 370 832,30
c) inne inwestycje długoterminowe	1 040 481,87	730 297,62
<b>Wartość długoterminowych aktywów finansowych</b>	<b>246 210 819,04</b>	<b>205 876 958,10</b>

<b>DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
a) w jednostkach zależnych	240 650 442,13	205 145 208,48
- udziały lub akcje	198 770 590,18	198 567 278,18
- inne papiery wartościowe	423 305,51	207 098,00
- udzielone pożyczki	41 456 546,44	6 370 832,30
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	5 560 376,91	731 749,62
- udziały lub akcje	208 550,00	208 550,00
- inne papiery wartościowe	617 176,36	523 199,62
- udzielone pożyczki	4 734 650,55	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
<b>Długoterminowe aktywa finansowe, razem</b>	<b>246 210 819,04</b>	<b>205 876 958,10</b>



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Korekty aktualizacyjne wartość (razem)	Odpisy do wysokości wartości księgowej aportu	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
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	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%
3	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%
4	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%
5	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%
6	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%
7	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%
8	Bliska Wola 4 Sp z o.o. 1 SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.01.2014	44 800 300,00	0,00	0,00	44 800 300,00	99,00%
9	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%
10	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%
11	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%
12	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%
13	WIELOPOLE 19/21 SP.Z O.O.	Kraków	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	29.03.2018	203 312,00	0,00	0,00	203 312,00	100,00%



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

Powiązania pośrednie											
1	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%
2	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%
3	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%
4	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%
5	Karczma Regionalna Sp.z o.o.	Krynica Górska	usługi hotelarskie	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.12.2004	208 550,00	0,00	0,00	208 550,00	8,06%



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

#### Nota 5. Należności długoterminowe

<b>NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
a) należności z tytułu kaucji	0,00	0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasing)	0,00	0,00
b) pozostałe należności	365 154,76	364 547,40
<b>Wartość należności, razem</b>	<b>365 154,76</b>	<b>364 547,40</b>

#### Nota 6. Zapasy i kontrakty budowlane

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

<b>ZAPASY</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
a) materiały	1 643 361,78	1 953 696,87
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	0,00	0,00
d) towary	25 536 435,63	27 482 711,03
e) zaliczki na dostawy	968 487,06	76 371,36
<b>Wartość zapasów, razem</b>	<b>28 148 284,47</b>	<b>29 512 779,26</b>

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

<b>KONTRAKTY BUDOWLANE</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
a) półprodukty i produkty w toku	551 030 000,43	488 115 616,49
b) produkty gotowe	77 635 561,36	31 500 510,65
c) zaliczki na dostawy	13 084 372,65	16 869 634,08
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,05	5 627,10
<b>Wartość kontraktów budowlanych razem</b>	<b>641 749 934,49</b>	<b>536 491 388,32</b>

W ramach realizowanych kontraktów budowlanych Spółka aktywuje koszty finansowania obcego tj. koszty obligacji i kredytów inwestycyjnych, które służą finansowaniu realizowanych inwestycji.

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

<b>KONTRAKTY BUDOWLANE</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
a) rozliczenia międzyokresowe	469 066 664,54	357 013 809,05
<b>Wartość kontraktów budowlanych razem</b>	<b>469 066 664,54</b>	<b>357 013 809,05</b>

<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
- zaliczki na lokale	462 281 131,35	353 176 257,36
- rezerwa na roboty	5 885 533,19	2 696 824,13
- inne	900 000,00	1 140 727,56
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>469 066 664,54</b>	<b>357 013 809,05</b>

Spółka w związku z prowadzoną działalnością zaciąga kredyty, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka ustanowiła zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych oraz w środkach trwałych o łącznej wartości 281,3 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 2018 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 41,5 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.

<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	6 737 865,73	4 968 243,35
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	16 772 306,85	22 106 529,27
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	7 822 905,74	10 971 802,85
d) inne	1 788 837,96	3 324 202,56
<b>Wartość należności, razem</b>	<b>33 121 916,28</b>	<b>41 370 778,03</b>



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

<b>STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
nieprzeterecinowane	22 468 095,25	24 757 559,49
Do 3 miesięcy	284 979,09	1 178 997,59
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	90 830,26	249 049,67
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	325 239,97	196 794,46
Powyżej 1 roku	341 028,01	692 371,41
<b>Należności z tyt. dostaw i usług brutto</b>	<b>23 510 172,58</b>	<b>27 074 772,62</b>
Odpisy aktualizujące należności	0,00	0
<b>Należności z tyt. dostaw i usług netto</b>	<b>23 510 172,58</b>	<b>27 074 772,62</b>

Należności z tytułu podatków stanowią należności z tytułu VAT wynoszące na dzień 31 grudnia 2018 roku 7,2 mln zł (na dzień 31 grudnia 2017 roku 10,5 mln zł).

<b>ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH ORAZ INNYCH NALEŻNOŚCI</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
Stan na początek okresu	7 124 092,63	7 104 410,10
a) zwiększenia	0,00	19 682,53
b) zmniejszenia	0,00	0,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>7 124 092,63</b>	<b>7 124 092,63</b>

Odpisy aktualizujące dotyczą w całości należności innych przeterminowanych.

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

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

#### Nota 8. Krótkoterminowe aktywa finansowe

<b>INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	62 716 663,05	59 646 179,66
c) inne papiery wartościowe	3 449 236,38	550 657,23
d) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>Wartość długoterminowych aktywów finansowych</b>	<b>66 165 899,43</b>	<b>60 196 836,89</b>

<b>INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
a) w jednostkach zależnych	62 661 178,51	59 646 178,67
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	-0,99
- udzielone pożyczki	62 661 178,51	59 646 179,66
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	3 504 720,92	550 658,22
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	3 449 236,38	550 658,22
- udzielone pożyczki	55 484,54	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
<b>Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem</b>	<b>66 165 899,43</b>	<b>60 196 836,89</b>

#### Nota 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
a) środki pieniężne w kasie i banku	84 196 799,55	156 110 544,52
b) inne środki pieniężne	747,80	1 015 460,11
c) inne aktywa pieniężne	10 134,45	6 771,63
<b>Wartość środków pieniężnych, razem</b>	<b>84 207 681,80</b>	<b>157 132 776,26</b>

Inne środki pieniężne stanowią lokaty poniżej trzech miesięcy.





Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

<b>ŚRODKI NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
<b>środki pieniężne na rachunkach powierniczych</b>	<b>61 483 631,37</b>	<b>37 174 715,67</b>
JW. Construction Holding SA	61 483 631,37	37 174 715,67

**Nota 10. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

<b>ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14 946 417,94	12 387 789,42
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>14 946 417,94</b>	<b>12 387 789,42</b>

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

<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
- ubezpieczenia majątkowe	342 641,77	146 079,49
- odsetki	2 739 700,01	1 373 946,86
- koszty prowizji	11 146 865,43	9 636 039,13
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, podatek drogowy	0,00	0,00
- inne	717 210,73	1 231 723,94
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>14 946 417,94</b>	<b>12 387 789,42</b>

**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 2018 r.

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 %

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

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 %



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

<b>POZOSTAŁE KAPITAŁY</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
a) kapitał zapasowy	706 687 031,11	676 124 356,46
b) pozostałe kapitały rezerwowe	5 731 587,19	5 731 587,19
<b>Wartość pozostałych kapitałów, razem</b>	<b>712 418 618,30</b>	<b>681 855 943,65</b>

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

Pozostałe kapitały rezerwowe stanowią kapitał przeznaczony na dywidendę.

#### Nota 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.

<b>KREDYTY I POŻYCZKI</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
a) kredyty	41 515 044,84	99 168 550,45
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>6 727 681,01</i>	<i>45 819 151,99</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>34 787 363,83</i>	<i>53 349 398,46</i>
b) pożyczki	375 865,86	897 210,95
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>375 865,86</i>	<i>897 210,95</i>
<b>Wartość kredytów i pożyczek, razem</b>	<b>41 890 910,70</b>	<b>100 065 761,40</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe</b>	<b>6 727 681,01</b>	<b>45 819 151,99</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe</b>	<b>35 163 229,69</b>	<b>54 246 609,41</b>

<b>KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
Do 1 roku	34 787 363,83	53 349 398,46
Powyżej 1 roku do 2 lat	2 151 428,00	41 516 003,99
Powyżej 2 lat do 5 lat	4 576 253,01	4 303 148,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
<b>Razem kredyty, w tym:</b>	<b>41 515 044,84</b>	<b>99 168 550,45</b>
- długoterminowe	6 727 681,01	45 819 151,99
- krótkoterminowe	34 787 363,83	53 349 398,46

<b>POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
Do 1 roku	375 865,86	897 210,95
Powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	0,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
<b>Razem pożyczki, w tym:</b>	<b>375 865,86</b>	<b>897 210,95</b>
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	375 865,86	897 210,95



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

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

Stawka podatku dochodowego obowiązująca w 2018 oraz 2017 roku wynosiła 19%.

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROZONY	31-12-2018		
	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Wartość netto
Rzeczowe aktywa trwałe	10 583 919,21	7 890 535,10	2 693 384,12
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	2 151 767,96	-2 151 767,96
Pozostałe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Zapasy i kontrakty budowlane	0,00	20 138 253,31	-20 138 253,31
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 401 615,73	75 951,49	3 325 664,23
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
Kredyty i pożyczki	3 933 663,42	3 115 024,60	818 638,82
Rezerwy	3 022 188,55	0,00	3 022 188,55
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	308 445,41	0,00	308 445,41
Pozostałe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
Pozostałe w tym straty podatkowe	9 341 667,93	5 147 673,71	4 193 994,22
<b>Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie</b>	<b>30 591 500,25</b>	<b>38 519 206,16</b>	<b>-7 927 705,91</b>

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROZONY	31-12-2017		
	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	9 830 637,02	892 996,65	8 937 640,37
<b>Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie</b>	<b>21 027 227,17</b>	<b>35 756 723,67</b>	<b>-14 729 496,51</b>

ZMIANA STANU PODATKU ODROZONEGO	31-12-2018	31-12-2017
Zmiana stanu aktywa na podatek odroczonego	9 564 273,08	-5 596 425,94
Zmiana stanu rezerwy na podatek odroczonego	-2 762 482,49	-3 790 892,92
<b>Zmiana podatku odroczonego razem</b>	<b>6 801 790,60</b>	<b>-9 387 318,86</b>
<b>Podatek odroczonego ujęty w rachunku zysków i strat</b>	<b>-6 801 790,60</b>	<b>-9 387 318,86</b>
<b>Podatek odroczonego ujęty w całkowitych dochodach</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

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

<b>REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
<b>a) część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>25 709 542,56</b>	<b>24 174 981,21</b>
- rozliczenia międzokresowe bierne, w tym:	10 003 703,49	11 203 071,38
- odsetki naliczone	1 110 399,96	1 152 514,04
- depozyty czynszowe	480 433,64	480 433,64
- zaliczki_hotele	3 301 197,35	3 843 839,55
- inne	5 111 672,54	5 726 284,15
- pozostałe rezerwy, w tym:	15 705 839,07	12 971 909,83
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	0,00	0,00
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	0,00	0,00
- rezerwy pozostałe	15 705 839,07	12 971 909,83
<b>a) część długoterminowa, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- rozliczenia międzokresowe bierne, w tym:	0,00	0,00
<b>Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem</b>	<b>25 709 542,56</b>	<b>24 174 981,21</b>

**Nota 15. Inne zobowiązania długoterminowe**

<b>INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
a) zobowiązania z tytułu leasingu	833 587,68	598 298,02
b) zobowiązania z tytułu kaucji	43 714 469,38	34 553 543,90
c) zobowiązania z papierów wartościowych	128 800 000,00	199 100 000,00
d) inne zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
e) zobowiązania wekslowe-powiązane	10 960 675,76	25 903 579,62
f) zobowiązania wekslowe-obce	0,00	0,00
g) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	23 573 603,57	0,00
<b>Wartość innych zobowiązań, razem</b>	<b>207 882 336,39</b>	<b>260 155 421,54</b>

Wszystkie zobowiązania z tytułu leasingu denominowane są w PLN. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada jego wartości księgowej i wynosi na 31 grudnia 2018 roku 1.861.552.,89 PLN z czego 833.587,68 PLN stanowi zobowiązanie długoterminowe.

Przyszłe opłaty leasingowe są wymagalne jn:

	<b>Minimalne opłaty leasingowe</b>	<b>Odsetki</b>	<b>Obecna wartość zobowiązania</b>
	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2018</b>
poniżej 1 roku	1 069 193,84	41 228,63	1 027 965,21
powyżej 1 roku do 5 lat	859 289,79	25 702,11	833 587,68
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00
	<b>1 928 483,63</b>	<b>66 930,74</b>	<b>1 861 552,89</b>

	<b>Minimalne opłaty leasingowe</b>	<b>Odsetki</b>	<b>Obecna wartość zobowiązania</b>
	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2017</b>
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
<b>Razem</b>	<b>2 056 373,71</b>	<b>78 823,70</b>	<b>1 977 550,01</b>

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

<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYT. LEASINGU</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
a) zobowiązania krótkoterminowe	1 027 965,21	1 379 251,99
b) zobowiązania długoterminowe	833 587,68	598 298,02
<b>Razem</b>	<b>1 861 552,89</b>	<b>1 977 550,01</b>



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

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

<b>ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	28 244 378,92	34 629 245,42
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	3 626 926,40	4 250 907,39
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 547 023,23	3 219 982,46
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 118 570,66	2 045 777,94
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	0,00	11 962 254,65
g) zobowiązania z tytułu weksli-jednostki powiązane	4 336 270,86	6 630 255,72
h) inne	13 121 603,18	6 810 295,64
<b>Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem</b>	<b>53 994 773,25</b>	<b>69 548 719,22</b>

<b>INNE ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	75 941 216,10	20 767 451,05
b) zobowiązania z tytułu weksli-obce	0,00	573 279,31
c) zobowiązania z tytułu leasingu	1 027 965,21	1 379 251,99
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
<b>Wartość innych zobowiązań, razem</b>	<b>76 969 181,31</b>	<b>22 719 982,35</b>

**D. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT**

**Nota 17. Przychody z działalności operacyjnej**

<b>PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>od 01-01-2018 do 31-12-2018</b>	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	310 034 413,47	317 780 076,65
Przychody ze sprzedaży usług	69 963 591,20	64 530 553,38
Przychody ze sprzedaży towarów	4 263 793,29	2 196 343,66
<b>Wartość przychodów, razem</b>	<b>384 261 797,96</b>	<b>384 506 973,69</b>

	<b>od 01-01-2018 do 31-12-2018</b>	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>
<b>Przychody ze sprzedaży, z czego:</b>	<b>384 261 797,96</b>	<b>384 506 973,69</b>
-ze sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków	310 034 413,47	317 780 076,65
-ze sprzedaży usług	69 963 591,20	64 530 553,38
-ze sprzedaży towarów	4 263 793,29	2 196 343,66

	<b>od 01-01-2018 do 31-12-2018</b>	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>
<b>Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty</b>	<b>379 998 004,67</b>	<b>382 310 630,03</b>
-działalność deweloperska	324 741 649,86	332 395 371,37
-działalność hotelarska	48 581 294,41	43 682 425,00
-działalność gastronomiczna	724 630,86	0,00
-zarządzanie nieruchomościami	5 950 429,54	6 232 833,66

	<b>od 01-01-2018 do 31-12-2018</b>	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>
<b>Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych</b>	<b>310 034 413,47</b>	<b>317 780 076,65</b>
-Warszawa i okolice	212 774 442,95	223 107 660,77
- Gdynia	90 823 463,97	59 108 820,42
- Łódź	549 940,10	242 107,20
- Szczecin	0,00	0,00
- Katowice	506 591,55	34 348 326,81
- Poznań	0,00	-3 428,55
- działki i sieci	5 379 974,90	976 590,00





Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
<b>Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych</b>	<b>48 581 294,41</b>	<b>43 682 425,00</b>
-Warszawa i okolice	6 259 048,15	5 631 592,24
- Tarnowo	6 179 314,28	5 799 874,56
- Stryków	4 148 084,43	3 899 475,08
- Krynica Górská	31 994 847,55	28 351 483,12

**Nota 18. Koszty z działalności operacyjnej**

<b>KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
Koszty ze sprzedaży produktów	255 908 434,48	236 986 527,18
Koszty ze sprzedaży usług	49 890 072,52	49 242 732,57
Koszty ze sprzedaży towarów	4 242 190,06	2 160 664,38
<b>Koszt własny sprzedaży, razem</b>	<b>310 040 697,06</b>	<b>288 389 924,13</b>

<b>Koszty sprzedaży i koszty zarządu</b>	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
Koszty sprzedaży	22 691 746,47	22 320 068,69
Koszty zarządu	19 757 350,32	20 622 109,03
<b>Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem</b>	<b>42 449 096,79</b>	<b>42 942 177,72</b>

<b>Koszty wg rodzaju</b>	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
Amortyzacja	8 826 563,93	7 787 999,57
Zużycie materiałów i energii	114 686 142,86	67 601 333,45
Usługi obce	255 156 473,42	226 033 803,71
Podatki i opłaty	10 301 346,69	10 582 101,53
Wynagrodzenia	32 163 494,94	29 466 387,96
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	5 819 823,12	4 662 633,13
Pozostałe koszty rodzajowe	9 490 506,66	7 805 745,46
<b>Koszty wg rodzaju, razem</b>	<b>436 444 351,62</b>	<b>353 940 004,81</b>

**Nota 19. Pozostałe przychody operacyjne**

<b>PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 663,21	2 052,32
b) inne przychody operacyjne	3 179 041,57	1 066 314,98
<b>Wartość przychodów operacyjnych, razem</b>	<b>3 180 704,78</b>	<b>1 068 367,30</b>

<b>PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 663,21	2 052,32
b) opłaty manipulacyjne, kary	188 678,48	235 629,70
c) rezerwy, odpisy aktualizujące	0,00	583 723,17
d) ujawnienie aktywów	0,00	0,00
e) inne (w tym odszkodowania)	2 990 363,09	246 962,11
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>3 180 704,78</b>	<b>1 068 367,30</b>

**Nota 20. Pozostałe koszty operacyjne**

<b>KOSZTY OPERACYJNE</b>	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	1 098 274,52
c) inne koszty operacyjne	7 765 136,81	5 165 923,02
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>7 765 136,81</b>	<b>6 264 197,54</b>



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

<b>KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>od 01-01-2018 do 31-12-2018</b>	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	1 098 274,52
c) rezerwy	2 733 929,24	2 883 910,17
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	3 338 313,95	553 166,87
e) odstępné	0,00	983,00
f) koszty postępowania sądowego	489 932,97	354 441,29
g) koszty zaniechanych inwestycji	0,00	0,00
h) inne	1 202 960,65	1 373 421,69
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>7 765 136,81</b>	<b>6 264 197,54</b>

**Nota 21. Przychody finansowe**

<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>od 01-01-2018 do 31-12-2018</b>	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>
a) dywidendy	0,00	10 294 440,26
b) odsetki	10 891 996,46	3 837 775,81
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
d) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
e) inne	3 433 065,10	6 158,94
<b>Wartość przychodów finansowych, razem</b>	<b>14 325 061,56</b>	<b>14 138 375,01</b>

<b>Przychody finansowe</b>	<b>od 01-01-2018 do 31-12-2018</b>	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>
a) dywidendy	0,00	10 294 440,26
b) odsetki od klientów	195 766,49	192 245,88
c) odsetki od pożyczek	1 745 265,16	1 209 100,00
d) odsetki od lokat, bankowe	849 343,16	1 230 402,70
e) odsetki od weksli	89 723,68	89 790,89
f) odsetki pozostałe	8 011 897,97	1 116 236,34
g) różnice kursowe	2 617 559,16	0,00
h) aktualizacji wartość inwestycji	0,00	0,00
i) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
j) inne	815 505,94	6 158,94
<b>Razem</b>	<b>14 325 061,56</b>	<b>14 138 375,01</b>

**Nota 22. Koszty finansowe**

<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>od 01-01-2018 do 31-12-2018</b>	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>
a) odsetki	20 428 573,79	15 405 353,57
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
c) strata ze zbycia inwestycji	30 384,75	0,00
d) inne	16 767,70	6 033 544,83
<b>Wartość kosztów finansowych, razem</b>	<b>20 475 726,24</b>	<b>21 438 898,40</b>

<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>od 01-01-2018 do 31-12-2018</b>	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>
a) odsetki, prowizje kredyty	2 062 865,10	2 550 397,80
b) odsetki-leasingi	66 512,31	106 032,19
c) odsetki- pożyczki	685 731,93	841 027,40
d) odsetki- weksle	536 126,86	1 348 905,96
e) odsetki- emisja obligacji	4 925 630,13	9 250 710,08
f) odsetki pozostałe	12 151 707,46	1 308 280,14
g) różnice kursowe	0,00	5 802 671,18
h) strata ze zbycia inwestycji	30 384,75	0,00
i) inne	16 767,70	230 873,65
<b>Wartość kosztów finansowych, razem</b>	<b>20 475 726,24</b>	<b>21 438 898,40</b>



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

**Nota 23. Podatek dochodowy**

<b>PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>od 01-01-2018 do 31-12-2018</b>	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>
a) podatek dochodowy	32 281,00	117 874,00
b) podatek dochodowy odroczony	-6 801 790,60	9 387 318,86
<b>Wartość podatku dochodowego, razem</b>	<b>-6 769 509,60</b>	<b>9 505 192,86</b>

<b>Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej</b>	<b>od 01-01-2018 do 31-12-2018</b>	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	15 759 955,15	38 536 606,67
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0,00	0,00
<b>Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>15 759 955,15</b>	<b>38 536 606,67</b>
<b>Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat</b>	<b>-6 769 509,60</b>	<b>9 505 192,86</b>
<i>w tym</i>		
bieżący	32 281,00	117 874,00
odroczony	3 782 128,62	9 387 318,86
<b>Podatek według ustawowej stawki podatkowej 19%</b>	<b>2 994 391,48</b>	<b>7 321 955,27</b>
Niezrealizowane straty podatkowe - rozliczenie	-785 835,82	0,00
Różnice wynikające z nieutworzonych rezerw i aktywów w latach ubiegłych	-55 704 837,97	11 075 073,89
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów- różnice trwałe	5 945 104,60	5 088 354,86
Dywidenda	0,00	10 294 440,26
Koszt konwersji obligacji zamiennych na akcje Hanza Invest	0,00	0,00
Udział w zyskach spółek osobowych	-7 811,05	-14 967 144,84
Inne	-835 572,79	0,00
<b>Skorygowany dochód podatkowy</b>	<b>-35 628 997,87</b>	<b>50 027 330,84</b>
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej</b>	<b>-6 769 509,60</b>	<b>9 505 192,86</b>

**E. NOTY OBJAŚNIAJĄCE POZOSTAŁE**

**Nota 24. Zatrudnienie**

<b>Spółka</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
Zarząd	2	3
Dyrekcja	19	14
Administracja	206	216
Inni pracownicy	184	175
<b>Razem</b>	<b>411</b>	<b>408</b>

<b>Umowy</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
Umowa o pracę	411	408
Umowy zlecenie	226	254
Umowy o dzieło	20	20
<b>RAZEM</b>	<b>657</b>	<b>682</b>

**Nota 25. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki**

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

<b>JW Construction Holding S.A.</b>	<b>od 01-01-2018 do 31-12-2018</b>
<b>Zarząd</b>	
Rajchert Wojciech	65 000,74
Starzyńska Magdalena	197 672,48
Ostrowska Małgorzata	176 540,53
Suprynowicz Piotr	55 180,00
Pisarek Małgorzata	59 954,01



**Jednostkowe Sprawozdanie finansowe**  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

<b>JW Construction Holding S.A.</b>	<b>od 01-01-2018 do 31-12-2018</b>
<b>Rada Nadzorcza</b>	
Wojciechowski Józef	0,00
Szwarc-Sroka Małgorzata	16 792,80
Łopuszyńska Irmina	16 184,80
Czyż Barbara	92 293,46
Radziwiłski Jacek	47 881,49
Maruszyński Marek	43 258,32
Matkowski Ryszard	40 514,68

#### **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 2018 r. wartość zadłużenia z tytułu kredytów była równa 41,5 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:

<b>ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE</b>	<b>31-12-2018</b>
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych*	281 338 936

\*w tym zabezpieczenia na nieruchomościach TBS Marki Sp. z o.o. – 22,4 mln zł

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:

<b>ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE- pozostałe</b>	<b>31-12-2018</b>
Poręczenie J.W. Construction Holding S.A. na rzecz Hanza Invest SA kredytu inwestycyjnego w Alior Bank SA	141 789 712
Poręczenie J.W. Construction Holding S.A. na rzecz Dana Invest Sp. z o.o. kredytu inwestycyjnego 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 2018 r. 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 2018 r. 33,86 mln zł i 37 tys. Euro.

#### **Nota 27. Transakcje z jednostkami powiązanymi-salda**

Spółka w ramach prowadzonej działalności zawiera transakcje ze spółkami powiązanymi w szczególności w zakresie obsługi sprzedaży, usług administracyjnych, wynajmu nieruchomości, wykonywania robót, udzielania poręczeń, finansowania. Poniżej przedstawiono transakcje ze spółkami zależnymi oraz pozostałymi spółkami powiązanymi, których wartość w 2018 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 2018 r. przez Spółkę lub jednostkę zależną z podmiotami powiązanymi, oparte były na warunkach rynkowych.



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

NAZWA SPÓŁKI	Należności od jednostek powiązanych	
	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
TBS Marki Sp. z o.o.	24 663,88	127 222,70
J.W.Construction Sp. z o.o.	2 438 841,36	3 599 498,60
Dana Invest Sp. Z o.o.	323 666,21	127 429,95
Varsovia Apartamenty Sp.z o.o.	1 651 383,26	208 158,13
Berensona Invest Sp. Z o.o.	35 660,16	26 644,26
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	34 196,00	210 414,04
Bliska Wola 4 Sp.z o.o. 2 SK	407 211,29	517 261,58
Wola Invest Sp zo.o.	32 708,16	23 692,26
Bliska Wola 4 Sp. Z o.o.	30 330,40	20 834,80
Hanza Invest S.A.	1 600 333,23	22 724,53

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania do jednostek powiazanych	
	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
TBS Marki Sp. z o.o.	29 910 789,10	29 779 250,20
J.W.Construction Sp. z o.o.	3 621 730,40	3 845 230,61
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	5 196,00	4 212,00
Varsovia Apartamenty	0,00	13 035,47
Hanza	0,00	0,00

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

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
<b>Jednostki powiązane podlegające konsolidacji</b>			
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane-Zdziarska II	0,00	4 613 669,57
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Ożarów Domki	994 655,15	5 465 649,74
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Ożarów bloki	1 013 901,10	1 069 664,02
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Katowice	12 157 512,24	8 762 189,74
J.W.Construction Sp. z o.o.	budowlane - najem żurawi Kasprzaka CK	0,00	157 500,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	budowlane - najem żurawi Kasprzaka CM	0,00	105 400,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	obsługa kadrowa Kasprzaka CK	970 993,00	847 517,10
J.W.Construction Sp. z o.o.	obsługa kadrowa Kasprzaka CM	7 078,00	698 286,50
J.W.Construction Sp. z o.o.	obsługa kadrowa Badylarska	0,00	159 791,80

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

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

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

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
<b>Jednostki powiązane podlegające konsolidacji</b>			
TBS Marki Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	231 751,36	255 091,17
TBS Marki Sp. z o.o.	poręczenie kredytu	0,00	784 000,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	1 180 619,00	600 000,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	sprzedaż towarów, materiałów	318 303,85	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	usługi naprawy gwarancyjne	1 613 369,45	629 402,95
J.W.Construction Sp. z o.o.	wynajem biurowca	146 028,00	146 028,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	usługa budowlana	0,00	161 875,90
Bliska Wola 4 Sp.z o.o. 2 SK	usługa budowlana	0,00	129 267,36
Hanza Invest sa	obsługa sprzedaży	976 592,22	208 000,00
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	refaktury (pozostałe)	748 302,87	149 409,60
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	pozostała	517 833,68	0,00





Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

## **Transakcje z Członkami Zarządu lub Rady Nadzorczej**

Pani Małgorzata Ostrowska w dniu 03 marca 2018 r. nabyła lokal mieszkalny położony w Warszawie przy ul. Kasprzaka 31A o powierzchni 26,76 m<sup>2</sup> za kwotę 173.404,80 zł.

## **F. DODATKOWE INFORMACJE**

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

#### **Informacja o uzyskanych pozwoleniach**

W 2018 roku Spółka otrzymała następujące decyzje o pozwoleniach:

##### *a) 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. W dniu 4 października 2018 r. Spółka otrzymała zaświadczenie, że decyzja z dnia 2 lutego 2018 r. w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę budynku hotelu z usługami i handlem oraz garażem podziemnym, położonego przy ulicy Pileckiego w Warszawie, stała się ostateczna i prawomocna.

W dniu 8 maja 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu mieszkaniowo-usługowego „Bliska Wola etap D” w rejonie ulic Ordon, Kasprzaka, Al. Prymasa Tysiąclecia w Warszawie. Uzyskane pozwolenie umożliwia realizację dwóch podetapów inwestycji, łącznie na blisko 1500 lokali o powierzchni mieszkaniowo-aparthotelowo-komercyjnej na prawie 62.000 m<sup>2</sup>. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 10 września 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na budowę zespołu hotelowo-handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą techniczną, położonego przy ulicy Spokojnej w Gdyni. Pozwolenie jest ostateczne.

W dniu 9 listopada 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego z częścią usługową i garażem podziemnym przy ulicy Mikołaja Trąby w Warszawie. Pozwolenie jest ostateczne.

##### *b) na użytkowanie*

W dniu 19 czerwca 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynku wielorodzinnego mieszkalnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Verdiego – Osiedle Zielona Dolina III. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 2 lipca 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie budynków mieszkalnych realizowanych w ramach osiedla mieszkaniowego przy ul. Leśnej i Parkowej w Gdyni – Osiedle Gdynia Bernadowo Park II. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 18 lipca 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie apartotelu Varsovia (Bliska Wola etap C, z wyłączeniem 11 lokali) przy ul. Kasprzaka/Ordon w Warszawie. W dniach 20 września br. (w zakresie 7 lokali) i 3 października 2018 r. (w zakresie 4 lokali) Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie. Pozwolenia są prawomocne.

W dniu 14 sierpnia 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych realizowanych w ramach inwestycji mieszkaniowej Zielona Dolina II etap II przy ul. Verdiego w Warszawie. W dniu 17 grudnia 2018 r. Spółka uzyskała pozwolenie w zakresie pozostałych 21 budynków w ramach przedsięwzięcia Zielona Dolina II etap II. Pozwolenia są prawomocne.

#### **Znaczące umowy na roboty budowlane i aneksy**

##### *Kontrakt na roboty budowlane*

W dniu 28 sierpnia 2018 r. Emitent zawarł z Fabet-Konstrukcje Spółka z o.o. z siedzibą Kielcach jako wykonawcą umowę, której przedmiotem jest wykonanie na terenie inwestycji prowadzonej przez Spółkę w Warszawie przy ul.



#### Jednostkowe Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

Kasprzaka Etap Dm i Dk inwestycji Bliska Wola prac związanych z konstrukcją budynków obejmujących między innymi :

- kompleksowe wykonanie robót żelbetonowych;
- kompleksowe wykonanie robót murowych.
- odwodnienie wykopu;
- wykonanie robót ziemnych;
- zabezpieczenie ścian wykopu – ściana szczelinowa;

Termin zakończenia prac został ustalony na dzień 21 października 2020 r.

Wynagrodzenie Wykonawcy zostało ustalone jako wynagrodzenie ryczałtowe oparte o zakres robót na kwotę 140.262.989,82 zł powiększone o podatek VAT w stawce obowiązujące w dniu wystawiania faktur.

#### *Aneksy do umów na realizację inwestycji*

W dniu 11 grudnia 2018 r. Emitent zawarł z podmiotem zależnym J.W. Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach, będącym generalnym wykonawcą budynków A2, B2 i B3 w inwestycji Osiedle Tysiąclecia w Katowicach, aneks do umowy z dnia 14 lipca 2017 r., na podstawie którego uległy zmianie :

1. Termin uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie został ustalony na dzień 31 grudnia 2020 r.
2. Wynagrodzenie ryczałtowe ustalone pomiędzy stronami, które uległo zwiększeniu do kwoty 82.875.000 zł powiększonej o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktur.

#### **Umowy dotyczące nieruchomości**

##### *Nabycie nieruchomości*

W okresie sprawozdawczym Spółka nabywała pozostałe lokale mieszkalne położone w Krakowie przy ul. Wielopole 19-21, ul. Dietla 86, 88 i 90. Obecnie Spółce pozostał do nabycia ostatni lokal w budynku.

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

W dniu 04 kwietnia 2018 r., w wykonaniu zawartej w dniu 23 marca 2018 r. warunkowej umowy sprzedaży, w związku z nie skorzystaniem przez Prezydenta miasta Pruszkowa z prawa pierwokupu, Spółka zawarła umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki gruntu nr 215 o powierzchni 16.902 m<sup>2</sup> położonej w Pruszkowie przy ul. Waryńskiego 5/7 za kwotę 15.900.000 zł netto powiększonej o VAT w stawce obowiązującej. Spółka na przedmiotowej działce planuje wybudować ok. 19.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań.

W dniu 05 czerwca 2018 r. w wykonaniu, zawartej w dniu 06 lutego 2018 r., przedwstępnej umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu, Spółka zawarła umowę zakupu dwóch zabudowanych działek o łącznej powierzchni 0,2287 ha położonych w Gdańsku przy ul. Starowiejskiej, za kwotę 4.250.000 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej.

W dniu 06 czerwca 2018 r. w wykonaniu, zawartej w dniu 13 czerwca 2017 r., przedwstępnej umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu, Spółka zawarła umowę zakupu ośmiu zabudowanych działek o łącznej powierzchni 0,8450 ha oraz udziału w wysokości 806/1000 w dwóch działkach o łącznej powierzchni 0,1543 położonych w Gdańsku przy ul. Starowiejskiej 67, za kwotę 20.500.000 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej. Spółka na przedmiotowych działkach planuje wybudować ok. 33.100 m<sup>2</sup> powierzchni PUM/PU.

W dniu 11 września 2018 r., w wykonaniu umowy warunkowej nabycia z dnia 31 sierpnia 2018 r., Spółka zawarła umowę przenoszącą prawo własności nieruchomości stanowiącej działki gruntu o nr 555, 556 oraz 557/1 o łącznej powierzchni 29,4000 ha położone w miejscowości Zawada gmina Myślenice („Nieruchomość”). Cena za Nieruchomości ustalona została jako kwota 21.000.000 zł stanowiącą kwotę brutto. Spółka na przedmiotowych działkach planuje wybudować ok. 63.100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań.

W dniu 19 grudnia 2018 r., w wykonaniu umowy warunkowej, Spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego niezabudowanych działek gruntu nr 5/4, 7/2 oraz 7/4 o łącznej powierzchni 1.4471 ha położonych w Szczecinie przy ul. Celnej za łączną kwotę 14.600.000 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej. Spółka, na działkach przy ul. Celnej (zakupionych w grudniu 2018 r. i styczniu 2019 r.) planuje docelowo wybudować ok. 48.800 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań i apartoteli.

##### *Umowy przedwstępne nabycia nieruchomości*

W dniu 19 grudnia 2018 r. Spółka zawarła umowę warunkową nabycia prawa wieczystego nie zabudowanych działek o numerach 28/8 i 28/9 o łącznej powierzchni 0,7471 ha, położonych w Łodzi przy ul. Jana Kilińskiego za kwotę 4.725.000 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej. Warunkiem nabycia nieruchomości było nie



#### Jednostkowe Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

skorzystanie z prawa pierwokupu przez miasto Łódź. Spółka na przedmiotowych działkach planuje wybudować ok. 10.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań.

#### *Umowy sprzedaży nieruchomości*

W dniu 29 maja 2018 r. miasto Katowice skorzystało z prawa pierwokupu prawa użytkowania wieczystego nie zabudowanej działki gruntu nr 43/1 o powierzchni 2.066 m<sup>2</sup> położonej w Katowicach osiedle Tysiąclecia, należącej do Spółki, za kwotę 897.900,00 zł brutto. Przedmiotowa nieruchomość miała być sprzedana innemu podmiotowi.

W dniu 22 czerwca 2018 r. Spółka zbyła nieruchomość stanowiącą zabudowane prawo użytkowania wieczystego działek gruntu o numerach 12/2, 12/3 oraz 30 o łącznej powierzchni 0,3621 ha, położonych we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 20 za kwotę 1.000.000 zł powiększoną o podatek VAT w stawie obowiązującej.

Sprzedaż przedmiotowej nieruchomości wygenerował stratę w wyniku Spółki w okresie sprawozdawczym na kwotę 15.184.357 zł.

#### *Umowy przedwstępne sprzedaży nieruchomości*

W dniu 29 listopada 2018 r. Spółka zawarła przedwstępną oraz warunkową umowę sprzedaży prawa własności nieruchomości położonych w Łebie stanowiących działki gruntu nr 78/11 o powierzchni 1,7405 ha, 78/12 o powierzchni 3,6367 ha, udziału w wysokości 546/3822 w działce 78/4 oraz udziału w wysokości 1613100/10149090 w działce 79 (działki drogowe) za kwotę 9.486.000 zł netto.

#### **Umowy kredytowe**

W 2018 roku wystąpiły następujące zdarzenia dotyczące umów kredytowych :

#### *Spląty zaciągniętych kredytów:*

W dniu 5 lutego 2018 r. Spółka dokonała całkowitej spląty 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 spląty 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.

W dniu 17 października 2018 r. Spółka dokonała całkowitej spląty kredytu odnawialnego przeznaczonego na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Zielona Dolina II etap II” w Warszawie, w wysokości 49.500.000 zł zaciągniętego w BOŚ Bank SA.

#### *Zmiany w umowach kredytowych zawartych w latach ubiegłych:*

W dniu 20 kwietnia 2018 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez Plus Bank S.A. Na mocy Aneksu, na wniosek Spółki obniżono limit kredytowy do kwoty 8.000.000 zł oraz przesunięto termin wykorzystania i spląty kredytu. Ostateczny termin spląty kredytu przypada na dzień 25 kwietnia 2020 r.

W dniu 25 kwietnia 2018 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 spląty kredytu. Ostateczny termin spląty kredytu przypada na dzień 25 kwietnia 2019 r.

W dniu 14 czerwca 2018 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez Bank Millennium SA w wysokości 16.830.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spląty kredytu. Ostateczny termin spląty kredytu przypada na dzień 31 maja 2019 r.

W dniu 13 grudnia 2018 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt inwestycyjny udzielony przez Getin Noble Bank SA na współfinansowanie kosztów realizacji III etapu inwestycji „Osiedle Nowe Tysiąclecie” w Katowicach w wysokości 42.000.000 zł. Na mocy aneksu przesunięto termin wykorzystania i spląty kredytu. Nowy termin spląty kredytu ustalono na dzień 31 grudnia 2021 r.

W dniu 28 grudnia 2018 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt rewalwingowy udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w ostatecznej wysokości 4.500.000 zł, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania kredytu. Nowy termin spląty kredytu ustalono na dzień 31 grudnia 2019 r.

#### **Papiery wartościowe**

##### *Wypłata odsetek*

W dniu 24 kwietnia 2018 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji serii JWX0116.

W dniu 15 maja i 15 listopada 2018 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000126.



### Jednostkowe Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

W dniu 30 maja i 30 listopada 2018 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000118.

### **Częściowy wykup obligacji**

W okresie sprawozdawczym Spółka dokonywała częściowego, zgodnego z warunkami emisji obligacji, wykupu wartości nominalnej następujących obligacji :

W dniu 30 maja 2018 r. wykupu 10 % wartości z każdej obligacji wyemitowanej w dniu 31 maja 2017 r. w liczbie 70.000 sztuk o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda obligacja i łącznej wartości emisyjnej 70.000.000,00 zł oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000118. Po wykupie wartość każdej z obligacji wynosi 900,00 zł a łączna wartość 63.000.000,00 zł.

W dniu 15 listopada 2018 r. wykupu 10 % wartości z każdej obligacji wyemitowanej w dniu 17 listopada 2017 r. w liczbie 94.000 sztuk o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda obligacja i łącznej wartości emisyjnej 94.000.000,00 zł oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000126. Po wykupie wartość każdej z obligacji wynosi 900,00 zł a łączna wartość 84.600.000,00 zł.

### **Nabycie udziałów**

W okresie sprawozdawczym Spółka nabyła 100 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy i łącznej wartości 10.000 zł, stanowiących 100 % kapitału zakładowego w spółce pod firmą Wielopole 19/21 Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie.

### **Połączenie**

W dniu 20 września 2018 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu połączenia Emitenta 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, 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 nastąpiło w ramach grupy kapitałowej Emitenta, we wszystkich Spółkach przejmowanych Emitent posiadał 100 % udział w kapitale zakładowym. Połączenie zostało przeprowadzone w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie na Emitenta - jako jedynego współnika całego majątku Spółek przejmowanych

### **Wydarzenia korporacyjne**

#### *Walne Zgromadzenia*

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.

W dniu 28 marca 2018 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwałę o połączeniu 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, 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 realizowane było w ramach grupy kapitałowej Spółki, we wszystkich Spółkach przejmowanych Spółka posiada 100 % udziału w kapitale zakładowym. Połączenie jest przeprowadzone w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie na Spółkę - jako jedynego współnika całego majątku Spółek przejmowanych.

W dniu 14 czerwca 2018 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdań finansowych oraz Zarządu Spółki z działalności, jednostkowego Spółki jak i skonsolidowanego Grupy Kapitałowej, udzieliło absolutorium członkom organów Spółki, a zysk za poprzedni rok obrotowy przeznaczyło na kapitał zapasowy Spółki.



**Jednostkowe Sprawozdanie finansowe**  
**za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku**

**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, 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”).

W dniu 28 marca 2018 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w sprawie podjęcia uchwały o połączeniu spółek, w tym okresie zostały podjęte uchwały połączeniowe w spółkach przejmowanych.

W dniu 20 września 2018 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji połączenia.

**Zmiana audytora**

W związku z wprowadzoną obowiązkową rotacją audytora w jednostce zainteresowania publicznego, zgodnie z przepisami Ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, Emitent za porozumieniem stron, w dniu 26 kwietnia 2018 r., rozwiązał umowę zawartą z BDO Sp. z o.o. z dnia 15 czerwca 2016r. w zakresie obejmującym badanie sprawozdania za rok 2018. W dniu 05 czerwca 2018 r. Rada Nadzorcza Emitenta dokonała wyboru Mazars Audyt Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie jako podmiotu badającego sprawozdania Spółki za lata 2018-2019.

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

**Zakup nieruchomości**

W dniu 25 stycznia 2019 r. Spółka zawarła umowę nabycia prawa własności nieruchomości położonej w Szczecinie przy ul. Celnej, stanowiącej działkę gruntu nr 5/1 o powierzchni 0,8219 ha za kwotę 8.900.000 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej.

W dniu 05 lutego 2019 r., w wykonaniu umowy warunkowej z dnia 19 grudnia 2018 r., Spółka zawarła umowę nabycia prawa wieczystego nie zabudowanych działek o numerach 28/8 i 28/9 o łącznej powierzchni 0,7471 ha, położonych w Łodzi przy ul. Jana Kilińskiego za kwotę 4.725.000 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej.

**Sprzedaż nieruchomości**

W dniu 30 stycznia 2019 r., w wykonaniu zawartych umów przedwstępnej oraz warunkowej Spółka zawarła umowę sprzedaży prawa własności nieruchomości położonych w Łebie stanowiących działki gruntu nr 78/11 o powierzchni 1,7405 ha, 78/12 o powierzchni 3,6367 ha, udziału w wysokości 546/3822 w działce 78/4 oraz udziału w wysokości 1613100/10149090 w działce 79 (działki drogowe) za kwotę 9.486.000 zł netto.

**Wydarzenia korporacyjne**

W dniu 15 marca 2019 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwałę w sprawie ustalenia warunków na jakich Zarząd Spółki może przeprowadzić skup akcji własnych. W podjętej uchwale Walne Zgromadzenie udzieliło upoważnienia Zarządowi Spółki na okres 5 lat do nabycia nie więcej niż 20 % akcji własnych będących przedmiotem obrotu na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w granicach cenowych pomiędzy 2,18 zł do 3,40 zł za jedną akcję. Nabycie może być przeprowadzone w ramach : transakcji na rynku regulowanym, zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 lub też w drodze składania zaproszeń do składania oferty sprzedaży akcji w transakcjach poza rynkiem regulowanym.

**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 2018 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3000 zł/EURO.

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 rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2018r do 31 grudnia 2018r., 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 4,2669 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.





Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

Pozycja bilansu Emitenta	31-12-2018		31-12-2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 668 191</b>	<b>387 951</b>	<b>1 601 064</b>	<b>383 865</b>
Aktywa trwale	799 851	186 012	763 972	183 167
Aktywa obrotowe	868 340	201 940	837 092	200 698
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 668 191</b>	<b>387 951</b>	<b>1 601 064</b>	<b>383 865</b>
Kapitał własny	753 958	175 339	731 428	175 365
Zobowiązania długoterminowe	253 330	58 914	341 932	81 980
Zobowiązania krótkoterminowe	660 903	153 698	527 704	126 520

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2018 do 31-12-2018		od 01-01-2017 do 31-12-2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	384 262	90 056	384 507	91 014
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	310 041	72 662	288 390	68 263
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>74 221</b>	<b>17 395</b>	<b>96 117</b>	<b>22 751</b>
Koszty sprzedaży	22 692	5 318	22 320	5 283
Koszty ogólnego zarządu	19 757	4 630	20 622	4 881
Zysk (strata) ze sprzedaży	26 495	6 209	51 033	12 080
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	21 911	5 135	45 837	10 850
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>15 760</b>	<b>3 694</b>	<b>38 537</b>	<b>9 122</b>
Podatek dochodowy	-6 770	-1 587	9 505	2 250
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>22 529</b>	<b>5 280</b>	<b>29 031</b>	<b>6 872</b>

#### Nota 31. Istotne sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2018 r. żadne postępowanie, którego stroną była Spółka jak i jakikolwiek jej podmiot zależny, zarówno jako powód jak i pozwany, nie było istotne dla prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej.

Jednakże w nawiązaniu do wcześniej przekazanych informacji dotyczących postępowań z powództwa Miasta Stołecznego Warszawy przeciwko Spółce, o zapłatę opłat rocznych (lata 2009-2013) za użytkowanie wieczyste za nieruchomości przeznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogę publiczną, o której Spółka informowała w sprawozdaniach za wcześniejsze okresy. W dniu 22 grudnia 2018 r. została złożona do Sądu Najwyższego skarga kasacyjna od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 04 czerwca 2018 r. zapadłego w wyniku ponownego rozpoznania sprawy wskutek ww. wyroku Sądu Najwyższego z dnia 09 marca 2018 r., na mocy którego apelacja Spółki od wyroku Sądu I Instancji została ponownie oddalona. Obecnie oczekujemy na rozpoznanie skargi kasacyjnej.

#### 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	Kategoria zgodnie z MSSF 9	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
			31-12-2018	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2017
<b>Aktywa finansowe</b>						
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	DDS	Wartość godziwa przez wynik finans.	198 770 590,18	236 023 470,01	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	DDS	Wartość godziwa przez wynik finans.	208 550,00	209 550,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe pożyczki	PiN	Zamortyzowany koszt	62 716 663,05	59 843 976,06	62 716 663,05	59 843 976,06
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zamortyzowany koszt	25 299 010,54	29 923 288,30	25 299 010,54	29 923 288,30
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	WwWGpWF	Zamortyzowany koszt	84 207 681,80	154 593 605,44	84 207 681,80	154 593 605,44
<b>Zobowiązania finansowe</b>						
Kredyty oprocentowane wg	PZFwgZK	Zamortyzowany	41 515 044,84	99 168 550,45	41 515 044,84	99 168 550,45



**Jednostkowe Sprawozdanie finansowe**  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

zmiennej stopy procentowej		koszt				
Pożyczki od spółek powiązanych	PZFWgZK	Zamortyzowany koszt	23 573 603,57	23 660 038,25	23 573 603,57	23 660 038,25
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	PZFWgZK	Zamortyzowany koszt	1 027 965,21	1 379 251,99	1 027 965,21	1 379 251,99
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	PZFWgZK	Zamortyzowany koszt	833 587,68	598 298,02	833 587,68	598 298,02
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	PZFWgZK	Zamortyzowany koszt	44 992 908,50	49 296 153,86	44 992 908,50	49 296 153,86
Obligacje	PZFWgZK	Zamortyzowany koszt	204 741 216,10	219 867 451,05	204 741 216,10	219 867 451,05
Zobowiązania z tytułu kaucji długoterminowe	PZFWgZK	Zamortyzowany koszt	43 714 469,38	34 523 416,85	43 714 469,38	34 523 416,85
Zobowiązania z tytułu weksli- pozostałe	PZFWgZK	Zamortyzowany koszt	0,00	573 279,31	0,00	573 279,31
Zobowiązania wekslowe- powiązane	PZFWgZK	Zamortyzowany koszt	15 296 946,62	71 438 768,87	15 296 946,62	71 438 768,87

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 amortyzowanego 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

	do 1 roku	1 do 2 lat	2 - 5 lat, powyżej 5 lat	Ogółem
<i>31-12-2018 - Oprocentowanie zmienne</i>				
Aktywa gotówkowe	84 207 681,80	0,00	0,00	84 207 681,80
Pożyczki do spółek powiązanych	62 716 663,05	0,00	0,00	62 716 663,05
Pożyczki od spółek powiązanych	0,00	23 573 603,57	0,00	23 573 603,57
Kredyty bankowe	34 787 363,83	2 151 428,00	4 576 253,01	41 515 044,84
Zobowiązania z tytułu obligacji	75 941 216,10	128 800 000,00	0,00	204 741 216,10

### 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 35. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą kredyty bankowe, leasing finansowy, obligacje długoterminowe i pożyczki. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

### Ryzyko stopy procentowej

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

Z uwagi na to, że Spółka posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co równoważyło ryzyko, oraz na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Spółka nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31.12.2018, 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)



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

**Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018**

	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto w tys. zł
PLN	1%	-1 377
PLN	-1%	1 377

**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 31.12.2018 (tys. zł)	Wartość aktywa w stosunku do pierwotnej	Wartość aktywa finansowego	Zmiana (tys. zł)
obniżenie o 20%	39 569	80%	31 655	7 914
obniżenie o 10%	39 569	90%	35 612	3 957
brak zmiany	39 569	100%	39 569	0
powiększenie o 10%	39 569	110%	43 526	-3 957
powiększenie o 20%	39 569	120%	47 483	-7 914

Zmiana kursu USD/PLN	Wartość godziwa 31.12.2018 (tys. zł)	Wartość aktywa w stosunku do pierwotnej	Wartość aktywa finansowego	Zmiana (tys. zł)
obniżenie o 20%	19 862	80%	15 889	3 972
obniżenie o 10%	19 862	90%	17 875	1 986
brak zmiany	19 862	100%	19 862	0
powiększenie o 10%	19 862	110%	21 848	-1 986
powiększenie o 20%	19 862	120%	23 834	-3 972

**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 16 772 tys. zł na dzień bilansowy i zostało oszacowane jako wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych spółek.

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

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

**Ryzyko związane z płynnością**

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

Wartość przyszłych niezdyktowanych przepływów pieniężnych z tytułu zobowiązań finansowych spółki w rozbiciu na kontraktowe terminy zapadalności:

31-12-2018	Razem	0-6 miesięcy	6-12 miesięcy	1-3 lat	Powyżej 3 lat
Pożyczki	17 919 639,50	0,00	0,00	17 919 639,50	0,00
Weksle	10 114 600,93	349 944,00	0,00	9 764 656,93	0,00
Obligacje	199 100 000,00	28 000 000,00	42 300 000,00	128 800 000,00	0,00
Kredyty	41 515 044,84	21 680 483,83	13 106 880,00	6 727 681,01	0,00
Leasingi	1 861 552,89	802 645,50	225 319,71	833 587,68	0,00
<b>Razem</b>	<b>270 510 838,16</b>	<b>50 833 073,33</b>	<b>55 632 199,71</b>	<b>164 045 565,12</b>	<b>0,00</b>



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

31-12-2017	Razem	0-6 miesięcy	6-12 miesięcy	1-3 lat	Powyżej 3 lat
Pożyczki	18 700 000,00	0,00	18 700 000,00	0,00	0,00
Weksle	16 004 600,93	2 790 000,00	6 273 583,43	6 941 017,50	0,00
Obligacje	215 500 000,00	7 000 000,00	9 400 000,00	199 100 000,00	0,00
Kredyty	99 168 550,45	42 928 101,31	10 421 297,15	45 819 151,99	0,00
Leasingi	1 941 459,36	605 335,09	667 423,30	668 700,97	0,00
<b>Razem</b>	<b>351 314 610,74</b>	<b>53 323 436,40</b>	<b>45 462 303,88</b>	<b>252 528 870,46</b>	<b>0,00</b>

#### Ryzyko złamania kowenantów i wypowiedzenia umów finansowania

Zawarte umowy kredytowe oraz emisji obligacji zawierają wskaźniki finansowe (kovenanty), które Spółka jest zobowiązana spełniać. Spółka na bieżąco analizuje poziom długu oraz kowenantów, pozostaje też w kontakcie z instytucjami finansującymi. W opinii Spółki nie ma zagrożenia wypowiedzenia wyżej wymienionych umów.

#### Ryzyko legislacyjne:

Planowana nowelizacja ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu lub domu jednorodzinnego przewidująca m.in. wprowadzenie obowiązkowych składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny stanowi ryzyko mogące wpłynąć na działalność Spółki i jej wyniki finansowe.

#### Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

Podstawą działalności deweloperskiej są decyzje administracyjne wymagane w związku z obecnie prowadzonymi lub przyszłymi projektami. Nieuzyskanie zezwoleń, zgód lub pozwoleń lub też nieuzyskanie ich w terminie może negatywnie wpływać na zdolność rozpoczęcia, prowadzenia lub zakończenia obecnych oraz nowych projektów deweloperskich przez Spółkę. Wszystkie te czynniki mogą tym samym mieć wpływ na przepływy finansowe i całą prowadzoną działalność.

#### Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną

Działalność Spółki oraz osiągane wyniki finansowe, w dużym stopniu uzależnione są od stanu koniunktury gospodarczej panującej przede wszystkim na rynku krajowym. Czynniki kształtującymi sytuację ekonomiczną są między innymi: tempo wzrostu PKB, poziom średniego wynagrodzenia brutto, wysokość bezrobocia, poziom inflacji, kursy walut, wysokość stóp procentowych, dostępność kredytów, stopień zadłużenia gospodarstw domowych. Pomimo trwającego ożywienia gospodarczego w Polsce, nie ma pewności co do trwałości pozytywnych tendencji w przyszłości. Istnieje ryzyko, iż w przypadku spowolnienia tempa rozwoju gospodarczego w Polsce, może nastąpić spadek realnych wynagrodzeń brutto i ograniczenie dostępności kredytów, w tym kredytów hipotecznych. Spowoduje to obniżenie popytu na oferowane przez Spółkę produkty i usługi, a w szczególności na podstawowy produkt jakim są mieszkania. W konsekwencji może to mieć negatywny wpływ na osiąganą przez Spółkę sprzedaż oraz skutkować pogorszeniem wyników finansowych. W 2018 roku wzrosły ceny materiałów i usług budowlanych, co może przełożyć się na wyższe koszty realizacji inwestycji. Kolejnym czynnikiem jest niedobór rąk do pracy, niska stopa bezrobocia w Polsce powoduje problemy z pozyskiwaniem pracowników co przekłada się na podwyższone ryzyko opóźnień w realizacji kontraktów budowlanych.

#### Ryzyko związane z programami wsparcia dla nabywców mieszkań

Na rynek mieszkaniowy w Polsce może wpłynąć rządowy program „Mieszkanie Plus”. Obecnie trudno zaprognozować, jaka będzie skala jego oddziaływania na sektor deweloperski. Z jednej strony program jest adresowany raczej do osób, które nie mają zdolności kredytowej na zakup własnej nieruchomości, czyli nie do klientów Spółki. Ponadto beneficjentami programu mają być osoby wynajmujące mieszkania, a nie kupujący je na własność. Z drugiej jednak strony program może stanowić konkurencję dla mieszkań popularnych, szczególnie gdyby miał obejmować atrakcyjne lokalizacje w dużych miastach. Do tej pory program był prowadzony w ograniczonej skali bez istotnego wpływu na rynek mieszkaniowy, ani działalność Spółki.

Obecnie trwają prace nad ustawą o spółkach rynku wynajmu, czyli tzw. REIT – wstępne założenia programu zakładają, że będzie on zachęcał do inwestowania w nieruchomości. Na ten moment ostateczny kształt ustawy nie jest jednak znany, więc trudno ocenić jego wpływ na rynek.

#### 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



#### Jednostkowe Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

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.

	31-12-2018	31-12-2017
Oprocentowane kredyty i pożyczki	65 088 648,41	122 828 588,70
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	849 144 382,95	746 807 226,19
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-84 207 681,80	-154 593 605,44
Zadłużenie netto	830 025 349,56	765 877 670,55
Kapitał własny	753 957 755,11	711 230 400,37
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto	0,00	0,00
Kapitał razem	753 957 755,11	711 230 400,37
Kapitał i zadłużenie netto	1 583 983 104,66	1 477 108 070,92
Wskaźnik kapitału własnego	47,60%	48,15%
Wskaźnik kredyty	52,40%	51,85%

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

W dniu 11 lipca 2018 roku Spółka zawarła z Mazars Audit Sp. z o.o., podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, umowę o przeprowadzenie przeglądu śródrocznego i badania sprawozdania finansowego za rok 2018.

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2018 ustalone zostało na kwotę 167 tys. PLN, z tego 116 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowego, natomiast 51 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 31.12.2018 wyniosło 51 tys. PLN, z tego 33 tys. PLN za badanie roczne skonsolidowanego, natomiast 18 tys. PLN za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane z jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2018 r. wyniosło 116 tys. PLN, z tego 87 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 29 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za poprzedni rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2017 wyniosło 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

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

Sprawozdanie finansowe za rok 2017 zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia w dniu 14 czerwca 2018 r.





Jednostkowe Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

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

Podpisy Członków Zarządu

Wojciech Rajchert Członek Zarządu	Podpis
Małgorzata Pisarek Członek Zarządu	Podpis
Małgorzata Ostrowska Członek Zarządu	Podpis
Piotr Suprynowicz Członek Zarządu	Podpis

Ząbki, 21 marca 2019 roku