

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2018 DO 31 GRUDNIA 2018 R.

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami
Sprawozdawczości Finansowej



Ząbki, dn. 21.03.2019 r.





Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

Spis treści

A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	3
1. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ.....	3
2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI	6
B. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	20
C. DODATKOWE INFORMACJE	26
D. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	26
E. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH	46
F. NOTY OBJAŚNIAJĄCE POZOSTAŁE.....	49

A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

1.1 Nazwa, siedziba, organy rejestracyjne, przedmiot działalności jednostki dominującej

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 jednostki dominującej

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 Skład organów jednostki dominującej

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 Szwarz - Sroka – Członek Rady Nadzorczej
Irmina 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.

Na dzień sporządzenia sprawozdania w skład Rady Nadzorczej wchodzi :

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Małgorzata Szwarz - 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 skonsolidowane 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 .

1.7 Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej J.W. Construction Holding obejmującej jednostkę dominującą oraz spółki zależne od jednostki dominującej objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy i objętych konsolidacją na dzień 31 grudnia 2018 roku prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne:				
Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
J.W. Construction Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Yakor House Sp. z o.o.	Rosja	70,00%	70,00%	konsolidacja pełna
Dana Invest Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o. (Bałtycka Invest Sp. z o.o.)	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Berensona Invest Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Bliska Wola 4 Sp z o.o. 1SK	Polska	99,00%	99,00%	konsolidacja pełna
Bliska Wola 4 Sp z o.o. 2SK	Polska	48,00%	48,00%	konsolidacja pełna
Wola Invest Sp. z o.o. (wcześniej Bliska Wola 3 Sp z o.o.)	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Bliska Wola 4 Sp z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Hanza Invest S.A.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy jest:

- Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o. – sprzedaż i administrowanie osiedli budownictwa społecznego,
- J.W. Construction Sp. z o.o. – realizacja produkcji budowlanej, produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa,
- Yakor House Sp. z o.o. - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Dana Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Varsovia Apartamenty Sp. z o.o. – hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- Berensona Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1SK – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2SK – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Wola Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Bliska Wola 4 Sp. z o.o. – zarządzanie spółkami komandytowymi,
- Hanza Invest S.A. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

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

W dniu 20 września 2018 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji połączenia części spółek zależnych w ramach Grupy Kapitałowej z Jednostką Dominującą. Szczegóły dotyczące połączenia zostały opisane w nocie 32 Dodatkowej informacji.

Sporządzanie sprawozdania skonsolidowanego

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za lata 2017-2018 zostały sporządzone na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. i zestawione w taki sposób, aby Grupa stanowiła jedną jednostkę. Skonsolidowane sprawozdania finansowe obejmują sprawozdania finansowe jednostki dominującej J.W. Construction Holding S.A. i sprawozdania finansowe kontrolowanych przez jednostkę dominującą spółek zależnych.

Jednostka dominująca dokonała w latach 2017-2018 wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją następujących jednostek podporządkowanych:

W 2018 roku:

- J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.-100%
- Wielopole 19/21 Sp. z o.o. – 100%

W 2017 roku:

- J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.-100%
- J.W. Ergo Energy Sp. z o.o.-100%
- TBS Nowy Dom Sp. z o.o. – 100%

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

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 Zmian 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 i zmian polityki 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 między innymi:

- nowy podział na kategorie aktywów finansowych,
- 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.

W ramach wdrożenia MSSF 9 Grupa dokonała analizy wpływu zastosowania standardu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Grupa 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, Grupa 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.

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.

Grupa 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 Grupa 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 niewypełnienia 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).

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

Przychody w Grupie 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 ujmują 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

- 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 odroczonej dochodów. 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 Grupę

Grupa nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych rok 2017 i/lub na dzień 31 grudnia 2017 roku.

- **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 aktywa. 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 rozliczania 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 rozliczania 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 wspólne 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 rozliczania 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 w 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 „biznes” (ang. business). W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykaże pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś -aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z wyłączeniem części stanowiącej udziały 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 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:

Stan na 01-01-2019	Wartość (zł)
Aktywa rzeczowe - prawo do użytkowania	113 522 125,21
Przyszłe zdyskontowane płatności leasingowe - część długoterminowa	106 701 655,04
Przyszłe zdyskontowane płatności leasingowe - część krótkoterminowa	6 820 470,17

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 Grupy Kapitałowej,
- możliwość wiarygodnego ustalenia ceny nabycia lub kosztu wytworzenia danego składnika.

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

- Oprogramowanie komputerowe od 10% – 50%

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

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują zasoby kontrolowane przez jednostkę (stanowiące jej własność), powstałe w wyniku zdarzeń z przeszłości, z których według oczekiwań jednostka osiągnie korzyści ekonomiczne i które są utrzymywane przez jednostkę gospodarczą w celu wykorzystania ich w procesie produkcyjnym lub w dostawach towarów i świadczenia usług, w celu oddania ich do używania innym podmiotom na podstawie umowy najmu lub w celach administracyjnych oraz, którym towarzyszy oczekiwanie, iż będą wykorzystywane przez czas dłuższy niż rok. Pozycje rzeczowych aktywów trwałych spółka ujmuje jako składniki aktywów, gdy są 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: 6% - 30%
- Środki transportu: 12,5% - 20%
- Inne środki trwałe: 5% - 50%

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

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

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Leasing

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

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

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

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

Zapasy

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

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

Wyroby gotowe

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

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

Produkcja w toku

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Instrumenty finansowe

Grupa 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

Grupa 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, Grupa 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 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

Grupa 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

Grupa 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), Grupa 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 Grupa 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, Grupa 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 Grupa analizuje, czy wystąpiły przesłanki wskazujące na znaczny wzrost ryzyka kredytowego posiadanych aktywów finansowych

Należności krótkoterminowe i długoterminowe

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

Należności handlowe (należności z tytułu dostaw i usług) ujmują 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.

Grupa 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 innej wiarygodności utraciły wartość. Kwotę odpisu aktualizującego wartości ujmują się w zysku lub stracie bieżącego okresu w pozostałych kosztach operacyjnych. Analoicznie w przypadku nieściągalności należności handlowej dokonuje się odpisu wykazując je w pozostałych 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 Grupy Kapitałowej.

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

Srodki 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

Grupa 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 odroczonego podatek dochodowy.

Kontrakty długoterminowe dotyczące usług deweloperskich

Podstawową działalnością Emitenta jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Cechą charakterystyczną kontraktów deweloperskich jest budowa mieszkań, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przeniesienie prawa własności na nabywcę mieszkania. Proces realizacji takich kontraktów przekracza okres 12 miesięcy. Zaliczki wpłacone przez nabywców z tytułu podpisanych umów ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów. Koszty według rodzaju poniesione w danym okresie ujmowane są w zapasach w pozycji produkcja w toku. 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 nie zakończonej usługi budowlanej. Przychody z tytułu nie zakończonej usługi budowlanej, wg tej metody, ustala się na koniec miesiąca w wysokości poniesionych w tym okresie kosztów, nie wyższych jednak od kosztów, których pokrycie w przyszłości przez zamawiającego jest prawdopodobne. W sytuacji, gdy zafakturowane przychody są wyższe od poniesionych kosztów dokonuje się wyksięgowania odpowiedniej części przychodów na rozliczenia międzyokresowe przychodów.

b) Metoda zaawansowania

Metoda stopnia zaawansowania jest używana, gdy możliwe jest ustalenie w wiarygodny sposób ustalenia stopnia zaawansowania niezakończonych usług. Przychody z tytułu niezakończonych umów budowlanej wykazywane są współmiernie do kosztów poniesionych na określony moment jej realizacji. Przychody, koszty i zyski wykazuje się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania realizacji robót.

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

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

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

Kredyty bankowe i pożyczki

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

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

Odroczony podatek dochodowy

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

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia przy zachowaniu zasady ostrożności. Wartość bilansową składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku poddaje się weryfikacji na każdy dzień bilansowy o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku. Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek 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 Grupy Kapitałowej są to wynikające z przyszłych zdarzeń obowiązki wykonania świadczeń o wiarygodnie określonej wartości, które spowodują wykorzystanie już posiadanych lub przyszłych aktywów jednostki.

Ze względu na cechy charakteryzujące zobowiązania można podzielić na:

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

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

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

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

Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

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.

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 spełnienia) 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.

Wpływ MSSF 9 na sprawozdanie finansowe Grupy

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
Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu			
- należności handlowe oraz pozostałe (długoterminowe)	2 839 265,65	3 032 273,85	3 032 273,85
- należności handlowe oraz pozostałe (krótkoterminowe)	39 469 536,79	42 139 203,55	42 139 203,55
- inne aktywa finansowe - pożyczki udzielone	59 271 955,41	55 725 214,89	55 725 214,89
- środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	122 484 500,34	174 271 089,37	174 271 089,37
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy			
- udziały w innych jednostkach	421 716,98	221 907,98	221 907,98
Zobowiązania finansowe			
- handlowe	62 909 836,74	60 625 467,65	60 625 467,65
- inne zobowiązania długoterminowe	170 657 485,47	226 827 201,37	226 827 201,37
- z tytułu kredytów i pożyczek (długoterminowe)	101 430 756,35	144 689 144,73	144 689 144,73
- z tytułu kredytów i pożyczek (krótkoterminowe)	40 974 620,09	60 247 273,99	60 247 273,99
- inne zobowiązania krótkoterminowe	77 466 859,92	22 719 982,34	22 719 982,34
Przychody, koszty z tytułu instrumentów finansowych	0,00	0,00	0,00

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 wyliczany 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.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

Wpływ MSSF 15 na sprawozdanie finansowe Grupy

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

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Przychody ze sprzedaży produktów	304 855 595,93
Przychody ze sprzedaży usług	95 196 631,31
Przychody ze sprzedaży towarów	4 015 665,50
Wartość przychodów, razem	404 067 892,74

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

B. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31-12-2018	31-12-2017
AKTYWA TRWAŁE		753 510 269,74	745 462 743,34
Wartości niematerialne	1	12 910 444,99	12 489 047,53
Rzeczowe aktywa trwałe	3	422 763 726,72	413 497 228,56
Nieruchomości inwestycyjne	4	259 161 999,55	279 544 497,36
Inne aktywa finansowe	5	13 123 092,26	3 753 010,25
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	42 711 740,57	33 146 685,79
Należności handlowe oraz pozostałe należności	6	2 839 265,65	3 032 273,85
AKTYWA OBROTOWE		1 042 071 883,40	945 424 569,82
Zapasy	7	29 120 485,20	30 400 513,03
Kontrakty budowlane	7	774 677 251,30	629 595 306,51
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	39 469 536,79	42 139 203,55
Inne aktywa finansowe	9	59 271 955,41	55 725 214,89
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	122 484 500,34	174 271 089,37
Rozliczenia międzyokresowe	11	17 048 154,36	13 293 242,47
Aktywa razem		1 795 582 153,14	1 690 887 313,15
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		693 704 048,98	678 227 625,57
Kapitał podstawowy	12	17 771 888,60	17 771 888,60
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 493 208,19	7 490 208,19
Pozostałe kapitały	13	696 326 656,22	643 347 486,83
Niepodzielony wynik finansowy		-44 420 280,93	-16 318 050,13
Zysk/ strata netto		16 532 576,90	25 936 092,09
ZOBOWIĄZANIA		1 101 878 104,15	1 012 659 687,57
Zobowiązania długoterminowe		367 487 780,62	463 811 348,81
Kredyty i pożyczki	14	101 430 756,35	144 689 144,73
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	40 032 145,88	37 474 920,23
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych	16	241 204,48	241 204,48
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	17	55 126 188,44	54 578 877,99
Inne zobowiązania	18	170 657 485,47	226 827 201,37
Zobowiązania krótkoterminowe		734 390 323,53	548 848 338,76
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	19	62 909 836,74	60 625 467,65
Kontrakty budowlane	7	513 534 527,58	377 519 939,66
Kredyty i pożyczki	14	40 974 620,09	60 247 273,99
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	17	39 504 479,20	27 735 675,12
Inne zobowiązania	19	77 466 859,92	22 719 982,34
Pasywa razem		1 795 582 153,14	1 690 887 313,15

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2018 do 31-12-2018	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	24	404 067 892,74	404 150 760,59
Przychody netto ze sprzedaży produktów		400 052 227,24	401 831 211,82
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		4 015 665,50	2 319 548,77
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	25	329 582 244,23	300 415 347,81
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		325 612 127,65	297 772 794,73
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		3 970 116,58	2 642 553,08
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		74 485 648,51	103 735 412,78
Koszty sprzedaży	25	24 087 800,45	24 170 008,20
Koszty ogólnego zarządu	25	24 194 316,18	24 223 445,16
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		-5 276 952,25	-2 141 911,54
Zysk (strata) ze sprzedaży		20 926 579,63	53 200 047,88
Pozostałe przychody operacyjne	26	6 422 797,19	1 921 521,12
Pozostałe koszty operacyjne	27	8 526 506,05	6 978 102,07
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		18 822 870,77	48 143 466,93
Przychody finansowe	28	11 938 008,52	3 414 361,41
Koszty finansowe	29	21 201 860,52	18 878 199,60
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		9 559 018,77	32 679 628,74
Zysk (strata) brutto		9 559 018,77	32 679 628,74
Podatek dochodowy	22	-6 973 558,13	6 743 536,62
Zysk (strata) netto		16 532 576,90	25 936 092,11

Inne całkowite dochody:		-769 801,24	-900 769,23
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		-769 801,24	-900 769,23
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
Inne całkowite dochody		0,00	0,00
Całkowity dochód		15 762 775,66	25 035 322,88

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		za okres 01-01-2018 do 31-12-2018	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017
Zyski			
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych		16 532 576,90	25 936 092,11
Liczba akcji			
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*		88 859 443	88 859 443
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję		88 859 443	88 859 443
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)		0,19	0,29
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)		0,19	0,29

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
Zysk (strata) netto	16 532 576,90	25 936 092,09
Korekta o pozycję	33 669 578,02	30 453 854,85
Amortyzacja	11 833 794,41	11 138 296,29
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	-1 200 272,93	2 394 565,36
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	0,00	1 075 250,00
Odsetki i dywidendy	7 219 686,49	12 993 214,45
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	8 727 724,87	6 170 439,15
Inne korekty	7 088 645,18	-3 317 910,39
- odpis nieruchomości inwestycyjne	5 276 952,25	-2 141 911,54
- pozostałe korekty	1 811 692,93	-1 175 998,85
Zmiana stanu kapitału obrotowego	132 976 650,42	42 808 827,16
Zmiana stanu zapasów	1 280 027,83	-75 846,55
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	113 919 295,47	54 785 847,50
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	0,00	-38 517 778,92
Zmiana stanu należności	3 862 674,95	6 344 669,66
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	13 914 652,16	20 271 935,46
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	183 178 805,34	99 198 774,10
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	12 397,00	561 750,00
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-126 153 830,92	-76 280 716,52
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	0,00
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	-1 560 000,00	-37 000 000,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	18 773 609,00
Pożyczki udzielone	-7 971 510,39	-150 276,59
Odsetki otrzymane	0,00	27 740,09
Zbycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych:	-203 312,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-135 876 256,31	-94 067 894,02
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	0,00	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	35 269 272,25	72 600 074,53
Spłaty kredytów i pożyczek	-97 278 969,44	-59 475 561,64
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	-1 464 423,10	-1 267 873,35
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-17 679 228,20	-16 931 852,80
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	464 210,44	0,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	0,00	-6 096 817,18
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-99 089 138,05	80 827 969,56
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-51 786 589,02	85 958 849,64
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	174 271 089,37	88 312 239,72
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	122 484 500,34	174 271 089,37



Skonsolidowane 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	204 039 207,77	-67 709 430,54	5 699 733,35	0,00	0,00	142 029 510,58
Pożyczki otrzymane	897 210,95	-513 151,20	-8 193,89	0,00	0,00	375 865,86
Zobowiązania leasingowe	1 977 550,01	2 579 578,29	66 814,57	0,00	0,00	4 623 942,87
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)	573 279,31	-573 312,64	33,33	0,00	0,00	0,00
Aktywa zabezpieczające (hegde) kredyty długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z działalności finansowej	427 354 699,09	-93 442 532,53	17 858 368,85	0,00	0,00	351 770 535,41

	31-12-2016	Przepływy pieniężne	Zmiany niepieniężne			31-12-2017
			Zwiększenia	Efekt różnic kursowych	Zmiany w wartości godziwej	
Kredyty bankowe	187 302 266,31	9 722 861,60	7 014 079,86	0,00	0,00	204 039 207,77
Pożyczki otrzymane	4 994 486,95	-4 240 793,44	143 517,44	0,00	0,00	897 210,95
Zobowiązania leasingowe	2 942 018,48	-1 373 901,42	409 432,95	0,00	0,00	1 977 550,01
Dłużne papiery wartościowe	127 542 890,70	83 375 826,70	8 948 733,65	0,00	0,00	219 867 451,05
Pozostałe (w tym weksle)	7 008 683,52	-6 656 023,88	220 619,67	0,00	0,00	573 279,31
Aktywa zabezpieczające (hegde) kredyty długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z działalności finansowej	329 790 345,96	80 827 969,56	16 736 383,57	0,00	0,00	427 354 699,09



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2017	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	638 322 939,75	7 947 307,60	-2 922 760,52	-16 318 050,13	25 936 092,09	678 227 625,57
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00			0,00	0,00			
Stan na 1 stycznia 2018	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	638 322 939,75	7 947 307,60	-2 922 760,52	-16 318 050,13	25 936 092,09	678 227 625,57
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-769 801,24	0,00	0,00	-769 801,24
Zysk/ strata z przejęcia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	3 000,00	0,00	0,00	0,00	-289 352,26	0,00	-286 352,26
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	638 322 939,75	7 947 307,60	-3 692 561,76	-16 607 402,39	25 936 092,09	677 171 472,07
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16 532 576,90	16 532 576,90
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	638 322 939,75	7 947 307,60	-3 692 561,76	-16 607 402,39	42 468 668,99	693 704 048,98
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	53 748 970,63	0,00	0,00	-27 812 878,54	-25 936 092,09	0,00
Stan na 31 grudnia 2018	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	692 071 910,38	7 947 307,60	-3 692 561,76	-44 420 280,93	16 532 576,90	693 704 048,98



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2016	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	646 600 115,53	7 947 307,60	-2 021 991,29	-49 573 465,57	24 978 238,97	653 192 302,02
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2017	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	646 600 115,53	7 947 307,60	-2 021 991,29	-49 573 465,57	24 978 238,97	653 192 302,02
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-900 769,23	0,00	0,00	-900 769,23
Zysk/ strata z przejęcia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,70	0,00	0,70
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	646 600 115,53	7 947 307,60	-2 922 760,52	-49 573 464,87	24 978 238,97	652 291 533,49
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25 936 092,09	25 936 092,09
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	646 600 115,53	7 947 307,60	-2 922 760,52	-49 573 464,87	50 914 331,06	678 227 625,58
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	-8 277 175,78	0,00	0,00	33 255 414,75	-24 978 238,97	0,00
Stan na 31 grudnia 2017	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	638 322 939,75	7 947 307,60	-2 922 760,52	-16 318 050,13	25 936 092,09	678 227 625,58

C. DODATKOWE INFORMACJE

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

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

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

W Sprawozdaniu Finansowym Grupy sporządzonym za rok 2018 zostały ujęte wszystkie zdarzenia, które wystąpiły do dnia sporządzenia Sprawozdania czyli do dnia 14 marca 2019 roku i miały wpływ na Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku.

ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W 2018 roku Grupa nie dokonała zmian zasad polityki rachunkowości.

WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność (waluta funkcjonalna). Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji jednostki dominującej jest polski złoty (PLN). Walutą sprawozdawczą skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy jest polski złoty (PLN). Walutą funkcjonalną niektórych spółek Grupy jest inna waluta niż polski złoty. Sprawozdania finansowe tych spółek, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego po przeliczeniu na PLN zgodnie z zasadami MSR 21.

D. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO 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 z konsolidacji	12 389 648,22	12 389 648,22
c) inne wartości niematerialne	520 796,77	99 399,31
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	12 910 444,99	12 489 047,53

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.

Nazwa grupy składników majątku	od 01-01-2018 do 31-12- 2018	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne	Inne wartości niematerialne razem
wartość	Stan na początek roku obrotowego	12 389 648,22	16 041 643,52	28 431 291,74
	Połączenia	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	12 389 648,22	16 041 643,52	28 431 291,74
	Połączenie	0,00	0,00	0,00
	Przychody	0,00	428 062,39	428 062,39
	Przyjęcie aportem	0,00	0,00	0,00
	Rozchody	0,00	735 834,84	735 834,84
	Stan na koniec roku obrotowego	12 389 648,22	15 733 871,07	28 123 519,29
umorzenie	Stan na początek roku obrotowego	0,00	15 942 244,21	15 942 244,21
	Połączenia	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	0,00	15 942 244,21	15 942 244,21
	Połączenie	0,00	0,00	0,00
	Amortyzacja za rok	0,00	88 779,93	88 779,93
	Zwiększenie	0,00	0,00	0,00
	Zmniejszenie	0,00	817 949,84	817 949,84
	Przyjęcie aportem	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec roku obrotowego	0,00	15 213 074,30	15 213 074,30	
Stan na początek roku obrotowego (netto)		12 389 648,22	99 399,31	12 489 047,53
Stan na koniec roku obrotowego (netto)		12 389 648,22	520 796,77	12 910 444,99

Nazwa grupy składników majątku	od 01-01-2017 do 31-12-2017	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne	Inne wartości niematerialne razem
wartość	Stan na początek roku obrotowego	12 389 648,22	15 957 264,44	28 346 912,66
	Połączenia	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	12 389 648,22	15 957 264,44	28 346 912,66
	Połączenie	0,00	0,00	0,00
	Przychody	0,00	84 379,08	84 379,08
	Przyjęcie aportem	0,00	0,00	0,00
	Rozchody	0,00	0,00	0,00
	Stan na koniec roku obrotowego	12 389 648,22	16 041 643,52	28 431 291,74
umorzenie	Stan na początek roku obrotowego	0,00	15 840 466,46	15 840 466,46
	Połączenia	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	0,00	15 840 466,46	15 840 466,46
	Połączenie	0,00	0,00	0,00
	Amortyzacja za rok	0,00	101 777,75	101 777,75
	Zwiększenie	0,00	0,00	0,00
	Zmniejszenie	0,00	0,00	0,00
	Przyjęcie aportem	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec roku obrotowego	0,00	15 942 244,21	15 942 244,21	
Stan na początek roku obrotowego (netto)		12 389 648,22	116 797,98	12 506 446,20
Stan na koniec roku obrotowego (netto)		12 389 648,22	99 399,31	12 489 047,53

Nota 2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Nie występuje.

Nota 3. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31-12-2018	31-12-2017
a) środki trwałe, w tym:	406 934 705,99	399 910 708,06
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	41 475 107,91	41 475 107,91
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	334 645 190,87	328 504 635,75
- urządzenia techniczne i maszyny	17 493 872,36	15 947 875,40
- środki transportu	2 486 922,93	2 400 907,49
- inne środki trwałe	10 833 611,92	11 582 181,51
b) środki trwałe w budowie	15 780 597,73	13 586 520,50
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	48 423,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	422 763 726,72	413 497 228,56

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.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

Nazwa grupy składników majątku trwałego	od 01-01-2018 do 31-12-2018	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe razem	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
wartość	Stan na początek roku obrotowego	43 423 586,61	390 903 370,12	37 043 088,33	7 836 635,53	27 194 402,80	506 401 083,39	13 586 520,50	519 987 603,89
	Połączenie-aktualizacje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	43 423 586,61	390 903 370,12	37 043 088,33	7 836 635,53	27 194 402,80	506 401 083,39	13 586 520,50	519 987 603,89
	Przychody	0,00	819 581,02	3 385 093,74	279 765,33	809 802,84	5 294 242,93	9 895 093,10	15 189 336,03
	Przemieszczenia	0,00	10 597 950,51	241 671,36	1 299 065,04	1 429 596,22	13 568 283,13	2 933 281,42	16 501 564,55
	Rozchody	0,00	58 022,65	1 673 725,74	336 481,76	801 648,50	2 869 878,65	10 634 297,29	13 504 175,94
	Stan na koniec roku obrotowego	43 423 586,61	402 262 879,00	38 996 127,69	9 078 984,14	28 632 153,36	522 393 730,80	15 780 597,73	538 174 328,53
umorzenie	Stan na początek roku obrotowego	1 948 478,70	62 403 747,70	21 095 212,83	5 264 255,71	15 778 680,39	106 490 375,33	0,00	106 490 375,33
	Połączenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	1 948 478,70	62 403 747,70	21 095 212,83	5 264 255,71	15 778 680,39	106 490 375,33	0,00	106 490 375,33
	Amortyzacja za rok	0,00	5 217 534,90	2 057 478,04	1 646 876,93	2 823 124,61	11 745 014,48	0,00	11 745 014,48
	Korekta konsolidacyjna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Zmniejszenia	0,00	3 594,47	1 650 435,63	319 071,43	803 263,46	2 776 364,99	0,00	2 776 364,99
	Stan na koniec okresu obrotowego	1 948 478,70	67 617 688,13	21 502 255,24	6 592 061,21	17 798 541,54	115 459 024,82	0,00	115 459 024,82
Odpisy aktualizujące	Zmiana odpisów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Stan na koniec roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na początek roku obrotowego (netto)	41 475 107,91	328 499 622,42	15 947 875,50	2 572 379,82	11 415 722,41	399 910 708,06	13 586 520,50	413 497 228,56	
Stan na koniec roku obrotowego (netto)	41 475 107,91	334 645 190,87	17 493 872,45	2 486 922,93	10 833 611,82	406 934 705,98	15 780 597,73	422 715 303,71	



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

Nazwa grupy składników majątku trwałego	od 01-01-2017 do 31-12-2017	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe razem	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
wartość	Stan na początek roku obrotowego	43 262 402,86	372 332 791,95	39 699 655,08	7 750 725,80	27 620 115,12	490 665 690,81	12 875 334,61	503 541 025,42
	Połączenie-aktualizacje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	43 262 402,86	372 332 791,95	39 699 655,08	7 750 725,80	27 620 115,12	490 665 690,81	12 875 334,61	503 541 025,42
	Przychody	217 426,75	16 707 606,45	962 714,02	403 378,88	1 463 482,56	19 754 608,66	1 382 185,89	21 136 794,55
	Przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Rozchody	0,00	47 600,00	0,00	316 974,89	0,00	364 574,89	671 000,00	1 035 574,89
	Stan na koniec roku obrotowego	43 479 829,61	388 992 798,40	40 662 369,10	7 837 129,79	29 083 597,68	510 055 724,58	13 586 520,50	523 642 245,08
Umorzenie	Stan na początek roku obrotowego	2 004 721,70	55 652 167,88	22 807 885,61	4 262 900,44	14 952 903,07	99 680 578,70	0,00	99 680 578,70
	Połączenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	2 004 721,70	55 652 167,88	22 807 885,61	4 262 900,44	14 952 903,07	99 680 578,70	0,00	99 680 578,70
	Amortyzacja za rok	0,00	5 091 100,60	1 906 608,09	1 490 296,75	2 548 513,10	11 036 518,54	0,00	11 036 518,54
	Korekta konsolidacyjna	0,00	-207 505,83	0,00	0,00	0,00	-207 505,83	0,00	-207 505,83
	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Zmniejszenia		47 600,00	0,00	316 974,89	0,00	364 574,89	0,00	364 574,89
	Stan na koniec okresu obrotowego	2 004 721,70	60 488 162,65	24 714 493,70	5 436 222,30	17 501 416,17	110 145 016,52	0,00	110 145 016,52
Odpisy aktualizujące	Zmiana odpisów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Stan na koniec roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na początek roku obrotowego (netto)		41 257 681,16	316 680 624,07	16 891 769,47	3 487 825,36	12 667 212,05	390 985 112,11	12 875 334,61	403 860 446,72
Stan na koniec roku obrotowego (netto)		41 475 107,91	328 504 635,75	15 947 875,40	2 400 907,49	11 582 181,51	399 910 708,06	13 586 520,50	413 497 228,56

Nota 4. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	31-12-2018	31-12-2017
a) nieruchomości inwestycyjne	259 161 999,55	279 544 497,36
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	259 161 999,55	279 544 497,36

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	Według wartości godziwej	Według kosztu historycznego	Razem wartość nieruchomości inwestycyjnych
a) stan na początek okresu	211 115 853,59	68 428 643,77	279 544 497,36
poniesione nakłady	126 827 749,06	65 525 085,71	192 352 834,77
koszty finansowe	14 891 508,16	2 903 558,06	17 795 066,22
wartość aktualizacji	69 396 596,37	0,00	69 396 596,37
b) zwiększenia (z tytułu)	4 914 630,42	105 587 292,88	110 501 923,30
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
rekasyfikacja z kontraktów budowlanych	0,00	0,00	0,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	130 884 421,11	0,00	130 884 421,11
poniesione nakłady-sprzedaży, korekty	0,00	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
rekasyfikacja do kontraktów budowlanych/towarów	115 373 757,61	0,00	115 373 757,61
d) stan na koniec okresu	85 146 062,90	174 015 936,65	259 161 999,55
nakłady	69 149 257,69	165 303 780,38	234 453 038,07
koszty finansowe	4 671 710,71	8 712 156,27	13 383 866,98
wartość aktualizacji	11 325 094,50	0,00	11 325 094,50

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

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

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

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

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

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

- metoda dochodowa
- metoda porównywania parami
- metoda pozostałościowa.

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

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

Nota 5. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2018	31-12-2017
a) udziały lub akcje	421 716,98	221 907,98
b) udzielone pożyczki	8 855 175,04	112 067,95
c) inne inwestycje długoterminowe	3 846 200,24	3 419 034,32
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	13 123 092,26	3 753 010,25

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2018	31-12-2017
a) w jednostkach zależnych	1 367 808,42	124 425,93
- udziały lub akcje	213 166,98	12 357,98
- dłużne papiery wartościowe	206 885,86	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	947 755,58	112 067,95
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	11 755 283,84	3 628 584,32
- udziały lub akcje	208 550,00	209 550,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	3 639 314,38	3 419 034,32
- udzielone pożyczki	7 907 419,46	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	13 123 092,26	3 753 010,25



Skonsolidowane 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 Bulgaria 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.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	29.03.2018	203 312,00	0,00	0,00	203 312,00	100,00%

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 Górská	usługi hotelarskie	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.12.2004	208 550,00	0,00	0,00	208 550,00	8,06%

Nota 6. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31-12-2018	31-12-2017
a) należności z tytułu kaucji	2 839 265,65	3 032 273,85
b) należności z tytułu depozytów (leasing)	0,00	0,00
b) pozostałe należności	0,00	0,00
Wartość należności, razem	2 839 265,65	3 032 273,85

Nota 7. Zapasy i kontrakty budowlane

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

ZAPASY	31-12-2018	31-12-2017
a) materiały	2 365 934,74	2 591 802,87
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	249 627,77	249 627,77
d) towary	25 536 435,63	27 482 711,03
e) zaliczki na dostawy	968 487,06	76 371,36
Wartość zapasów, razem	29 120 485,20	30 400 513,03

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

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-12-2018	31-12-2017
KONTRAKTY BUDOWLANE (aktywa obrotowe)		
a) półprodukty i produkty w toku	678 033346,34	580 192 722,05
b) produkty gotowe	78 852 384,31	32 089 840,45
c) zaliczki na dostawy	15 912 905,18	17 114 540,28
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 878 615,47	198 203,74
Wartość kontraktów budowlanych razem	774 677 251,30	629 595 306,51
KONTRAKTY BUDOWLANE (zobowiązania krótkoterminowe)		
a) rozliczenia międzyokresowe	513 534 527,58	377 519 939,66
Wartość kontraktów budowlanych razem	513 534 527,58	377 519 939,66

kontrakty budowlane

Rozliczenia międzyokresowe	31-12-2018	31-12-2017
- zaliczki na lokale	506 559 769,46	373 504 903,13
- rezerwa na roboty	6 028 390,59	2 839 681,53
- inne	946 367,53	1 175 355,00
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	513 534 527,58	377 519 939,66

Spółki Grupy Kapitałowej w związku z prowadzoną działalnością zaciągają kredyty, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółki Grupy ustanowiły zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych oraz w środkach trwałych o łącznej wartości 540 mln PLN. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę przyznanego kredytu (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółek Grupy. Na dzień 31 grudnia 2018 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 142 mln PLN (z wyłączeniem kredytów TBS Marki Sp. z o.o. zobowiązania wynoszą 54,6 mln PLN).

Nota 8. Należności krótkoterminowe

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2018	31-12-2017
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	2 908,95	7 783,70
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	22 730 040,86	25 576 919,46
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	13 179 928,92	12 436 070,61
d) inne	3 556 658,06	4 118 429,78
Wartość należności, razem	39 469 536,79	42 139 203,55

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH	31-12-2018	31-12-2017
nieprzeterminowane	21 121 568,75	21 888 634,58
Do 3 miesięcy	668 674,67	1 477 556,34
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	199 273,09	340 101,36
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	386 635,18	764 762,49
Powyżej 1 roku	356 798,12	1 113 648,40
Należności z tyt. dostaw i usług brutto	22 732 949,81	25 584 703,17
Odpisy aktualizujące należności	0,00	0,00
Należności z tyt. dostaw i usług netto	22 732 949,81	25 584 703,17

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

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH ORAZ INNYCH NALEŻNOŚCI	31-12-2018	31-12-2017
Stan na początek okresu	35 053 475,31	34 983 662,71
a) zwiększenia	0,00	69 812,60
b) zmniejszenia	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	35 053 475,31	35 053 475,31

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 dzień 31-12-2018 i 31-12-2017 r. nie występowały należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności w walutach obcych.

Nota 9. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2018	31-12-2017
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	39 624 826,38	39 683 837,60
c) inne inwestycje	19 647 129,03	16 041 377,29
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	59 271 955,41	55 725 214,89

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2018	31-12-2017
a) w jednostkach zależnych	39 569 341,84	39 683 837,60
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	39 569 341,84	39 683 837,60
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	19 702 613,57	16 041 377,29
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	19 647 129,03	16 041 377,29
- udzielone pożyczki	55 484,54	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	59 271 955,41	55 725 214,89

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31-12-2018	31-12-2017
a) środki pieniężne w kasie i banku	121 743 649,44	173 027 606,33
b) inne środki pieniężne	730 716,45	1 015 460,11
c) inne aktywa pieniężne	10 134,45	228 022,93
Wartość środków pieniężnych, razem	122 484 500,34	174 271 089,37

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

	31-12-2018	31-12-2017
środki pieniężne na rachunkach powierniczych	85 368 886,42	45 584 183,26
JW. Construction Holding SA	61 483 631,37	37 174 715,67
Hanza Invest SA	23 885 255,05	8 401 700,44
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	0,00	7 767,15

Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31-12-2018	31-12-2017
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17 048 154,36	13 293 242,47
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	17 048 154,36	13 293 242,47

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.

Rozliczenia międzyokresowe	31-12-2018	31-12-2017
- ubezpieczenia majątkowe	408 693,48	116 644,20
- odsetki	2 784 239,27	1 418 486,12
- koszty prowizji	12 186 778,37	10 275 254,20
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, podatek drogowy	0,00	14 811,00
- pozostałe	1 668 443,24	1 468 046,95
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	17 048 154,36	13 293 242,47

Nota 12. Kapitał podstawowy

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

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

Stan na dzień 31-12-2018 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.

Nota 13. Kapitały pozostałe

POZOSTAŁE KAPITAŁY	31-12-2018	31-12-2017
a) kapitał zapasowy	692 071 910,38	638 322 939,75
b) pozostałe kapitały rezerwowe	7 947 307,60	7 947 307,60
c) różnice z przeliczenia	-3 692 561,76	-2 922 760,52
Wartość pozostałych kapitałów, razem	696 326 656,22	643 347 486,83

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

Pozostałe kapitały rezerwowe stanowią kapitał przeznaczony na dywidendę.

Nota 14. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	31-12-2018	31-12-2017
a) kredyty	142 029 510,58	204 039 207,77
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>101 430 756,35</i>	<i>144 689 144,73</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>40 598 754,23</i>	<i>59 350 063,04</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>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	142 405 376,44	204 936 418,72
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	101 430 756,35	144 689 144,73
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	40 974 620,09	60 247 273,99

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2018	31-12-2017
Do 1 roku	40 598 754,23	59 350 063,04
Powyżej 1 roku do 2 lat	7 973 337,40	46 682 411,57
Powyżej 2 lat do 5 lat	21 712 552,51	19 388 653,94
Powyżej 5 lat	71 744 866,44	78 618 079,22
Razem kredyty, w tym:	142 029 510,58	204 039 207,77
- długoterminowe	101 430 756,35	144 689 144,73
- krótkoterminowe	40 598 754,23	59 350 063,04

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2018	31-12-2017
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
Razem pożyczki, w tym:	375 865,86	897 210,95
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	375 865,86	897 210,95

W 2018 roku oraz od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego żadna z dotychczas zawartych umów kredytowych nie została wypowiedziana przez bank.

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

KREDYTY I POŻYCZKI	31-12-2018	31-12-2017
a) kredyty	87 381 303,84	90 903 238,42
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>82 414 987,44</i>	<i>85 736 830,84</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>4 966 316,40</i>	<i>5 166 407,58</i>
b) pożyczki	0,00	0,00
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	87 381 303,84	90 903 238,42
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	82 414 987,44	85 736 830,84
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	4 966 316,40	5 166 407,58

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2018	31-12-2017
Do 1 roku	4 966 316,40	5 166 407,58
Powyżej 1 roku do 2 lat	4 966 316,40	5 166 407,58
Powyżej 2 lat do 5 lat	14 501 036,50	15 085 505,94
Powyżej 5 lat	62 947 634,54	65 484 917,32
Razem kredyty, w tym:	87 381 303,84	90 903 238,42
- długoterminowe	82 414 987,44	85 736 830,84
- krótkoterminowe	4 966 316,40	5 166 407,58

Nota 15. 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	10 896 481,92	7 365 681,00	3 530 800,92
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	2 151 767,96	-2 151 767,96
Zapasy i kontrakty budowlane	425 223,01	20 138 253,31	-19 713 030,30
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 500 402,36	4 821 680,86	3 678 721,50
Kredyty i pożyczki	3 980 769,37	3 115 024,60	865 744,77
Rezerwy	3 147 348,80	0,00	3 147 348,80
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	308 445,41	0,00	308 445,41
Pozostałe w tym straty podatkowe	15 453 069,70	2 439 738,16	13 013 331,54
Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	42 711 740,57	40 032 145,88	2 679 594,69

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	4 362 478,65	-4 362 478,65
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Zapasy i kontrakty budowlane	53 936,98	6 968 899,90	-6 914 962,92
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	0,00	4 418 949,80	-4 418 949,80
Rezerwy	6 065 440,62	0,00	6 065 440,62
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	335 866,14	0,00	335 866,14
Pozostałe zobowiązania finansowe	5 172 154,73	0,00	5 172 154,73
Pozostałe w tym straty podatkowe	21 519 287,32	1 045 727,63	20 473 559,69
Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	33 146 685,79	37 474 920,23	-4 328 234,44

ZMIANA STANU PODATKU ODROZONEGO	31-12-2018	31-12-2017
Zmiana stanu aktywa na podatek odroczonego	10 051 566,20	-6 507 210,93
Zmiana stanu rezerwy na podatek odroczonego	-3 527 884,59	-56 282,69
Zmiana podatku odroczonego razem	6 523 681,61	-6 563 493,62
Podatek odroczonego ujęty w rachunku zysków i strat	-6 523 681,61	6 563 493,62
Podatek odroczonego ujęty w całkowitych dochodach	0,00	0,00

Nota 16. Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ EMERYTALNYCH	31-12-2018	31-12-2017
Stan na początek okresu	241 204,48	241 204,48
Zwiększenia	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	241 204,48	241 204,48

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

Nota 17. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31-12-2018	31-12-2017
a) część krótkoterminowa, w tym:	39 504 479,20	27 735 675,12
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	23 053 900,23	13 057 926,22
- odsetki naliczone	1 110 399,96	1 122 006,79
- depozyty czynszowe	480 433,64	480 433,64
- zaliczki_hotele	3 333 310,50	3 879 548,64
- inne	18 129 756,13	7 575 937,15
- pozostałe rezerwy, w tym:	16 450 578,97	14 677 748,90
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	126 789,78	0,00
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	560 124,45	1 509 355,90
- rezerwa pozostałe	15 763 664,74	13 168 393,00
a) część długoterminowa, w tym:	55 126 188,44	54 578 877,99
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	55 126 188,44	54 578 877,99
- partycypacje w kosztach budowy-TBS Marki	48 493 144,01	48 525 652,37
- przychody przyszłych okresów-umorzenie kredytów-TBS Marki	6 633 044,43	6 053 225,62
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	94 630 667,64	82 314 553,11

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

Nota 18. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31-12-2018	31-12-2017
a) zobowiązania z tytułu leasingu	3 098 299,05	598 298,02
b) zobowiązania z tytułu kaucji	33 287 067,29	22 035 243,99
c) inne zobowiązania długoterminowe	5 472 119,13	5 093 659,36
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) obligacje	128 800 000,00	199 100 000,00
Wartość innych zobowiązań, razem	170 657 485,47	226 827 201,37

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 4 623 942,87 PLN z czego 3 098 299,05 PLN stanowi zobowiązanie długoterminowe.

Przyszłe opłaty leasingowe są wymagalne jn:

	Minimalne opłaty leasingowe	Odsetki	Obecna wartość zobowiązania
	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018
poniżej 1 roku	1 665 152,24	139 508,42	1 525 643,82
powyżej 1 roku do 5 lat	3 124 001,16	202 140,50	3 098 299,05
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00
	4 789 153,40	341 648,92	4 623 942,87

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

Obecna wartość zobowiązania z tyt. leasingu zaprezentowana jest w sprawozdaniu:

	31-12-2018	31-12-2017
zobowiązania krótkoterminowe	1 525 643,82	1 379 251,99
zobowiązania długoterminowe	3 098 299,05	598 298,02
	4 623 942,87	1 977 550,01

Nota 19. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2018	31-12-2017
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	40 155 753,35	46 702 569,04
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	0,00	0,00
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	3 212 617,37	3 568 122,28
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 617 865,08	2 388 654,25
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) inne	16 923 600,93	7 966 122,08
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	62 909 836,74	60 625 467,65

INNE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2018	31-12-2017
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	75 941 216,10	20 767 451,05
b) zobowiązania wekslowe	0,00	573 279,31
c) zobowiązania z tytułu leasingu	1 525 643,82	1 379 251,99
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	77 466 859,92	22 719 982,35

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 4 623 942,87 PLN z czego 1 525 643,82 PLN stanowi zobowiązanie krótkoterminowe.

Nota 20. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

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

Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na to, że Grupa posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co równoważyło ryzyko, oraz na nieznaczące wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31 grudnia 2018, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

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

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

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018

	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto w tys. zł
PLN	1%	-2 987
PLN	-1%	2 987

Ryzyko walutowe

Grupa jest narażona na ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na pożyczki udzielone w walucie EUR jednostce zależnej, nie podlegającej konsolidacji.

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

Ryzyko kredytowe

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

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

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe wynosi 22 730 tys. zł na dzień bilansowy i zostało oszacowane jako wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych spółek.

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

Ryzyko związane z płynnością

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

31-12-2018	Razem	0-6 miesięcy	6-12 miesięcy	1-3 lat	Powyżej 3 lat
Pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Weksle	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje	199 100 000,00	28 000 000,00	42 300 000,00	128 800 000,00	0,00
Kredyty	142 029 510,57	28 888 939,03	16 286 068,21	18 772 947,30	78 081 556,03
Leasingi	4 623 942,87	1 049 783,03	475 860,79	1 886 624,68	1 211 674,37
Razem	345 753 453,44	57 938 722,06	59 061 929,00	149 459 571,98	79 293 230,40

31-12-2017	Razem	0-6 miesięcy	6-12 miesięcy	1-3 lat	Powyżej 3 lat
Pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Weksle	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje	215 500 000,00	7 000 000,00	9 400 000,00	199 100 000,00	0,00
Kredyty	175 484 458,77	50 255 505,81	9 143 056,65	39 824 697,99	76 261 198,32
Leasingi	1 941 459,36	605 335,09	667 423,30	668 700,97	0,00
Razem	392 925 918,13	57 860 840,90	19 210 479,95	239 593 398,96	76 261 198,32

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 Grupy 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 21. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	za okres 01-01-2018 do 31-12-2018	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017
Zyski		
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych	16 532 576,90	25 936 092,11
Liczba akcji		
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*	88 859 443	88 859 443
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję	88 859 443	88 859 443
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)	0,19	0,29
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(C)	0,19	0,29

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

Nota 22. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
a) podatek dochodowy bieżący	34 271,00	180 043,00
b) podatek dochodowy odroczony	-7 007 829,13	6 563 493,62
Podatek dochodowy razem	-6 973 558,13	6 743 536,62

W 2018 roku Spółki z Grupy Kapitałowej zapłaciły łącznie 34 271,00 zł (w 2017 roku 180 043,00 zł) podatku dochodowego od osób prawnych.

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	9 559 018,77	32 679 628,74
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0,00	0,00
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	9 559 018,77	32 679 628,74
Dochód zwolniony TBS	-1 188 378,54	-1 187 565,71
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	8 370 640,23	31 492 063,03
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat	-6 973 558,13	6 743 536,62
<i>w tym</i>		
bieżący	34 271,00	180 043,00
odroczony	-7 007 829,13	6 563 493,62
Podatek według ustawowej stawki podatkowej 19%	1 590 421,64	5 983 491,97
Niezrealizowane straty podatkowe	-785 835,82	-3 414 765,68
Różnice wynikające z nieutworzonych rezerw i aktywów w latach ubiegłych	-55 704 837,97	2 103 166,37
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów- różnice trwałe	5 945 104,60	5 311 834,33
Nietworzone aktywa od strat podatkowych	5 471 991,44	0,00
Skorygowany dochód podatkowy	-36 702 937,52	35 492 298,05
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	-6 973 558,13	6 743 536,63

Nota 23 . Sprawozdawczość segmentowa

Segmenty branżowe

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

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

Zgodnie z MSSF 8 „Sprawozdawczość segmentowa” przy sporządzaniu danych finansowych dotyczących poszczególnych segmentów działalności zachowano zasadę, że przychody i koszty oraz aktywa i pasywa segmentu ustala się zanim w ramach procesu konsolidacji dojdzie do wyłączenia sald rozliczeń oraz transakcji prowadzonych między jednostkami gospodarczymi Grupy, z wyjątkiem przypadku, gdy tego rodzaju salda rozliczeń oraz transakcje między jednostkami gospodarczymi Grupy zostały dokonane w ramach jednego segmentu. Transakcje wewnętrzne w ramach segmentu zostały wyeliminowane.

Dane finansowe dotyczące poszczególnych segmentów działalności obejmują jednostkowe sprawozdania finansowe spółek Grupy bez dokonanych wyłączeń sald rozliczeń i transakcji, przy czym wyłączenia przychodów, kosztów oraz wzajemnych rozrachunków zostały zaprezentowane w kolumnie „Eliminacje”. Wyjątkiem jest działalność deweloperska w ramach, której dokonano konsolidacji sprawozdań jednostkowych spółek prowadzących ten rodzaj działalność. W 2015 roku segment ten tworzyły następujące podmioty: J.W. Construction Holding SA, Seahouse Sp. z o.o., nowe Tysiąclecie Sp. z o.o., Łódź Invest Sp. z o.o.. Podstawowy rodzaj towarów oraz usług w ramach każdego segmentu branżowego:

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

Od 01-01-2018 do 31-12-2018	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska, apartohotele i gastronomia	Budownictwo społeczne	Działalność pozostała*	Razem
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	319 503 805,72	63 061 030,42	13 208 781,18	8 294 275,42	404 067 892,74
Przychody netto ze sprzedaży produktów	315 510 282,27	63 047 976,31	13 199 693,24	8 294 275,42	400 052 227,24
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3 993 523,45	13 054,11	9 087,94	0,00	4 015 665,50
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	248 424 290,43	49 639 195,51	8 163 801,27	23 354 957,02	329 582 244,23
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	244 476 315,89	49 626 141,41	8 154 713,33	23 354 957,02	325 612 127,65
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 947 974,54	13 054,10	9 087,94	0,00	3 970 116,58
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	71 079 515,29	13 421 834,91	5 044 979,91	-15 060 681,60	74 485 648,51
Koszty sprzedaży	17 559 562,05	6 528 238,40	0,00	0,00	24 087 800,45
Koszty ogólnego zarządu	18 226 062,55	4 545 176,23	1 423 077,40	0,00	24 194 316,18
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-5 276 952,25	0,00	0,00	0,00	-5 276 952,25
Zysk (strata) ze sprzedaży	30 016 938,44	2 348 420,28	3 621 902,51	-15 060 681,60	20 926 579,63
Pozostałe przychody operacyjne	6 150 629,60	248 559,20	18 869,69	4 738,70	6 422 797,19
Pozostałe koszty operacyjne	8 148 350,68	250 527,30	127 621,47	6,60	8 526 506,05
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	28 019 217,36	2 346 452,18	3 513 150,73	-15 055 949,50	18 822 870,77
Przychody finansowe	10 915 069,98	24 519,51	985 423,25	12 992,78	11 938 005,52
Koszty finansowe	17 887 184,89	980 781,22	2 333 634,95	240,43	21 201 841,49
Zysk/strata na wyłączeniu jednostki podporządkowanej z konsolidacji					0,00
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	21 047 102,45	1 390 190,47	2 164 939,03	-15 043 197,15	9 559 034,80
Zysk (strata) brutto	21 047 102,45	1 390 190,47	2 164 939,03	-15 043 197,15	9 559 034,80
Podatek dochodowy	1 990,00	0,00	0,00	32 281,00	34 271,00
Podatek odroczony	-6 724 857,78	508 686,65	0,00	-791 658,00	-7 007 829,13
Zysk (strata) netto	27 769 970,23	881 487,79	2 164 939,03	-14 283 820,15	16 532 576,90

* w działalności pozostałej zaprezentowano stratę na sprzedaży nieruchomości we Wrocławiu



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

Od 01-01-2017 do 31-12-2017	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska, apartotele	Budownictwo społeczne	Działalność pozostałe	Razem
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	337 719 051,90	50 532 044,32	13 140 337,45	2 759 326,92	404 150 760,59
Przychody netto ze sprzedaży produktów	335 428 433,19	50 519 180,78	13 124 270,93	2 759 326,92	401 831 211,82
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 290 618,71	12 863,54	16 066,52	0,00	2 319 548,77
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	249 809 770,93	41 335 490,83	8 742 791,81	527 294,24	300 415 347,81
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	247 196 119,91	41 322 655,29	8 726 725,29	527 294,24	297 772 794,73
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 613 651,02	12 835,54	16 066,52	0,00	2 642 553,08
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	87 909 280,97	9 196 553,49	4 397 545,64	2 232 032,68	103 735 412,78
Koszty sprzedaży	18 167 137,70	6 002 870,50	0,00	0,00	24 170 008,20
Koszty ogólnego zarządu	17 578 172,55	3 346 079,02	1 227 197,88	2 071 995,71	24 223 445,16
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-2 141 911,54	0,00	0,00	0,00	-2 141 911,54
Zysk (strata) ze sprzedaży	50 022 059,18	-152 396,03	3 170 347,76	160 036,97	53 200 047,88
Pozostałe przychody operacyjne	1 852 657,88	56 007,52	11 140,66	1 715,06	1 921 521,12
Pozostałe koszty operacyjne	6 713 224,93	153 081,68	111 793,81	1,65	6 978 102,07
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	45 161 492,13	-249 470,19	3 069 694,61	161 750,38	48 143 466,93
Przychody finansowe	1 449 634,73	4 918,54	1 029 646,42	930 161,72	3 414 361,41
Koszty finansowe	15 097 137,86	1 379 032,75	2 398 821,45	3 207,54	18 878 199,60
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	31 513 989,00	-1 623 584,40	1 700 519,58	1 088 704,56	32 679 628,74
Zysk (strata) brutto	31 513 989,00	-1 623 584,40	1 700 519,58	1 088 704,56	32 679 628,74
Zysk (strata) netto	24 838 236,30	-1 515 603,32	1 692 319,58	921 139,56	25 936 092,12

E. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nota 24. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
Przychody ze sprzedaży produktów	304 855 595,93	323 458 741,36
Przychody ze sprzedaży usług	95 196 631,31	78 372 470,46
Przychody ze sprzedaży towarów	4 015 665,50	2 319 548,77
Wartość przychodów, razem	404 067 892,74	404 150 760,59

	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
Przychody ze sprzedaży, z czego:	404 067 892,74	404 150 760,59
-ze sprzedaży produktów-lokale, działki, budynki	310 235 570,83	324 435 331,36
-ze sprzedaży produktów-pozostałe	0,00	0,00
-ze sprzedaży usług	89 816 656,41	77 395 880,46
-ze sprzedaży towarów	4 015 665,50	2 319 548,77

	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	400 052 227,24	401 831 211,82
-działalność deweloperska	322 800 513,69	337 056 422,25
-działalność hotelarska	62 323 345,45	50 519 180,78
-działalność gastronomiczna	724 630,86	0,00
-budownictwo społeczne	13 199 693,24	13 124 270,93
-budownictwo	1 004 044,00	1 131 337,86

	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych	310 235 570,83	324 435 331,36
- Warszawa i okolice	212 975 600,31	230 016 137,05
- Gdynia	90 823 463,97	59 108 347,35
- Łódź	549 940,10	243 239,61
- Katowice	506 591,55	34 094 445,90
- Poznań	0,00	-3 428,55
- działki i sieci	5 379 974,90	976 590,00

	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich, apartotele wg segmentów geograficznych	62 323 345,45	50 519 180,78
- 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
- Szczecin	7 004 704,65	5 905 807,25
- Krynica Górská	31 994 847,55	28 351 483,12
- Varsovia Apartamenty	6 737 346,39	930 948,53

Nota 25. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
Koszty ze sprzedaży produktów	255 210 694,61	239 854 303,08
Koszty ze sprzedaży usług	70 401 433,04	57 918 491,65
Koszty ze sprzedaży towarów	3 970 116,58	2 642 553,08
Koszt własny sprzedaży, razem	329 582 244,23	300 415 347,81

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
Koszty sprzedaży	24 087 800,45	24 170 008,20
Koszty zarządu	24 194 316,18	24 223 445,16
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	48 282 116,63	48 393 453,36

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
Amortyzacja	11 833 777,38	11 138 296,29
Zużycie materiałów i energii, zakup gruntów	124 181 513,24	28 145 301,51
Usługi obce	295 807 200,16	263 355 028,24
Podatki i opłaty	12 156 001,93	12 213 211,90
Wynagrodzenia	39 748 826,20	40 345 016,62
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	7 144 295,76	6 421 827,37
Pozostałe koszty rodzajowe	11 626 860,21	9 345 298,36
Koszty wg rodzaju, razem	502 498 474,88	370 963 980,29

Nota 26. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	38 811,33	93 315,74
b) inne przychody operacyjne	6 383 985,86	1 828 205,38
Wartość przychodów operacyjnych, razem	6 422 797,19	1 921 521,12

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	38 811,33	93 315,74
b) opłaty manipulacyjne	218 181,11	235 629,70
c) rezerwy	138 657,50	583 723,17
d) inne (w tym kary umowne, odszkodowania)	6 027 147,25	1 008 852,51
Wartość kosztów operacyjnych, razem	6 422 797,19	1 921 521,12

Nota 27. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	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	72 586,60	1 098 274,52
c) inne koszty operacyjne	8 453 919,45	5 879 827,55
Wartość kosztów operacyjnych, razem	8 526 506,05	6 978 102,07

KOSZTY OPERACYJNE	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	72 586,60	1 098 274,52
c) rezerwy	2 860 724,58	3 084 121,17
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	3 351 589,51	553 166,87
e) odstępne	0,00	983,00
f) koszty postępowania sądowego	532 448,44	0,00
g) inne	1 709 156,92	2 241 556,51
Wartość kosztów operacyjnych, razem	8 526 506,05	6 978 102,07

Nota 28. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki	10 675 380,84	3 340 872,94
c) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
d) inne	1 262 627,68	73 488,47
Wartość przychodów finansowych, razem	11 938 008,52	3 414 361,41

Przychody finansowe	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki od klientów	234 520,93	286 067,23
c) odsetki od pożyczek	504 683,55	471 984,30
d) odsetki od lokat	990 191,08	1 331 764,60
e) odsetki od weksli	914 135,76	918 774,50
f) odsetki pozostałe	8 031 849,52	332 282,31
g) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
h) różnice kursowe	0,00	0,00
i) inne	1 262 627,68	73 488,47
Razem	11 938 008,52	3 414 361,41

Nota 29. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
a) odsetki	21 121 584,79	16 082 412,74
b) strata ze zbycia inwestycji	30 384,75	0,00
c) inne	49 890,98	2 795 786,86
Wartość kosztów finansowych, razem	21 201 860,52	18 878 199,60

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
a) odsetki, prowizje kredyty	3 980 768,67	4 606 476,44
b) odsetki-leasing	67 163,91	106 032,19
c) odsetki- pożyczki	-8 193,89	143 517,44
d) odsetki- weksle	33,33	220 619,67
e) odsetki- emisja obligacji	4 925 630,13	9 250 710,08
f) odsetki pozostałe	12 156 182,64	1 755 056,92
g) strata ze zbycia inwestycji	30 384,75	0,00
h) inne	49 890,98	2 795 786,86
Wartość kosztów finansowych, razem	21 201 860,52	18 878 199,60

F. NOTY OBJAŚNIAJĄCE POZOSTAŁE

Nota 30. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Spółka w ramach prowadzonej działalności zawiera transakcje ze spółkami powiązаныmi w szczególności w zakresie obsługi sprzedaży, usług administracyjnych, wynajmu nieruchomości, wykonywania robót, udzielania poręczeń, finansowania. Poniżej przedstawiono transakcje ze spółkami zależnymi oraz pozostałymi spółkami powiązаныmi, których wartość w 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 powiązаныmi, oparte były na warunkach rynkowych.

NAZWA SPÓŁKI	Należności od jednostek powiązanych	
	31-12-2018	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. z o.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 powiązanych	
	31-12-2018	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 Sp. z o.o.	0,00	13 035,47
Hanza Invest SA	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	01-01-2018-31-12-2018	01-01-2017-31-12-2017
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 Badyłarska	0,00	159 791,80



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

J.W. Construction Holding S.A. jako świadczący usługi (sprzedający) (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
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

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

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

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 m² za kwotę 173.404,80 zł.

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

Poniżej zaprezentowano wynagrodzenie za 2018 rok. Tabele zawierają łączne dane osób wchodzących w skład organów Grupy Kapitałowej dominującej z podziałem na wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji w Spółkach Grupy, zatrudnienia w Spółkach Grupy, innych form wynagrodzenia.

JW Construction Holding S.A.	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Zarząd	
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

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

JW Construction Holding S.A.	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Rada Nadzorcza, wynagrodzenia z innych tytułów	
Wojciechowski Józef	2 000 000,00
Szwarc-Sroka Małgorzata	278 308,00
Łopuszyńska Irmina	297 325,00
Czyż Barbara	0,00
Radziwiłski Jacek	0,00
Maruszyński Marek	0,00
Matkowski Ryszard	0,00

Pozostałe Spółki Grupy Kapitałowej, pozostałe umowy	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Zarząd	
Rajchert Wojciech	198 220,00
Starzyńska Magdalena	22 793,63
Ostrowska Małgorzata	53 968,99
Suprynowicz Piotr	219 481,66
Pisarek Małgorzata	0,00

Pozostałe Spółki Grupy Kapitałowej, pozostałe umowy	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Rada Nadzorcza	
Wojciechowski Józef	0,00
Szwarc-Sroka Małgorzata	145 719,00
Łopuszyńska Irmina	66 000,00
Czyż Barbara	48 344,38
Radziwiłski Jacek	0,00
Maruszyński Marek	0,00
Matkowski Ryszard	0,00

Informacje o przeciętnym zatrudnieniu w Grupie Kapitałowej, z podziałem na grupy zawodowe

Spółka	31-12-2018	31-12-2017
Zarząd	3	4
Dyrekcja	23	17
Administracja	256	250
Inni pracownicy	240	222
Razem	522	493

Umowy	31-12-2018	31-12-2017
Umowa o pracę	522	493
Umowy zlecenie	298	294
Umowy o dzieło	20	20

Nota 32. Istotne zdarzenia w roku obrotowym

Pozwolenia na budowę oraz na użytkowanie

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. Kręczi 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 umożliwi realizację dwóch podetapów inwestycji, łącznie na blisko 1500 lokali o powierzchni mieszkaniowo-aparthotelowo-komercyjnej na prawie 62.000 m². 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. Spółka zawarła z Fabet-Konstrukcje Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach jako wykonawcą umowę, której przedmiotem jest wykonanie na terenie inwestycji prowadzonej przez Spółkę w Warszawie przy ul. 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 obowiązującej w dniu wystawiania faktur.

Aneksy do umów na realizację inwestycji.

W dniu 6 listopada 2018 r. pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, Hanżą Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach (inwestorem) a J.W. Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach (generalny wykonawca) został zawarty aneks do umowy z dnia 28 lutego 2017 r. na realizację inwestycji Hanza Tower w Szczecinie. Na podstawie zawartego aneksu uległy zmianie :

- termin zakończenia realizacji inwestycji, który został ustalony na dzień 30 lipca 2020 r. (uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie);
- zakres prac poprzez zwiększenie zakresu robót w związku ze zmianami wynikającymi z projektu wykonawczego;
- Wynagrodzenie ryczałtowe ustalone pomiędzy stronami, które uległo zwiększeniu do kwoty 173.000.000 zł powiększonej o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawiania faktur. Wzrost wynagrodzenia uwzględnia koszty prac wynikających ze zwiększenia zakresu robót jak również rzeczywiście już poniesione przez Wykonawcę wyższe koszty realizacji konstrukcji przeliczone na podstawie użytej stali jak i betonu.

W dniu 12 grudnia 2018 r. Spółka zawarła 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 wystawiania 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² powierzchni użytkowej mieszkań i apartotelu.

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 skorzystanie z prawa pierwokupu przez miasto Łódź. Spółka na przedmiotowych działkach planuje wybudować ok. 10.000 m² 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 m² 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 stawce 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 spłaty kredytu na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Bernadowo Park etap II” w Gdyni w wysokości 33.700.000 zł zaciągniętego w Millennium Bank S.A.

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

W dniu 17 października 2018 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty 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 spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty 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 spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 25 kwietnia 2019 r.

W dniu 25 kwietnia 2018 r. J.W. Construction Spółka z o.o. podmiot zależny Emitenta zawarła aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez PKO BP S.A. w wysokości 7.000.000 zł. Na mocy aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 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 spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty 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 spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 31 grudnia 2021 r.

W dniu 28 grudnia 2018 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt rewalingowy 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 spłaty kredytu ustalono na dzień 31 grudnia 2019r.

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.

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.

Zmiany w organach Spółki:

Zarząd

Na dzień 31-12-2018 roku w skład Zarządu Spółki wchodził:

Wojciech Rajchert – Członek Zarządu

Małgorzata Ostrowska – Członek Zarządu

Piotr Suprynowicz – Członek Zarządu
Małgorzata Pisarek – 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.

Rada Nadzorcza

Na dzień 31-12-2018 roku Rada Nadzorcza Spółki składała się z:

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Małgorzata Szwarz - Sroka – Członek Rady Nadzorczej

Irmina 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.

Komitet Audytu w ramach Rady Nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2018 r. w skład Komitetu Audytu wchodził :

Ryszard Matkowski – Przewodniczący (niezależny członek Rady Nadzorczej)

Irmina 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

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.

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 2016 r. 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 33. Zdarzenia, które wystąpiły po dacie bilansowej

Zawarcie umowy kredytowej

W dniu 7 lutego 2018 r. podmiot zależny od Emitenta spółka Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach, jako inwestor zawarł umowę z BoS Bank SA na podstawie, której Bank udzielił kredytu odnawialnego w kwocie 48.000.000 zł. Kredyt zostały udzielone w celu finansowania i refinansowania wydatków związanych z realizacją apartamentowca Hanza Tower przy Al. Wyzwolenia i ul. Odzieżowej w Szczecinie. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 marca 2021 r.

Zmiany w umowie kredytowej

W dniu 07 lutego 2019 r. podmiot zależny od Emitenta spółka Hanza Invest S.A. rozwiązał za porozumieniem stron umowę z dnia 10 lutego 2017 r. z Alior Bankiem S.A. z siedzibą w Warszawie w sprawie udzielenia Inwestorowi kredytów : inwestycyjnego w wysokości 138.789.712 zł oraz na VAT w wysokości 3.000.000 zł.

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 31 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 Giełdzie 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 34. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego w tys. PLN

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 grudnia 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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku

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.

Pozycja bilansu skonsolidowanego	31-12-2018		31-12-2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 795 582	417 577	1 690 887	405 401
Aktywa trwałe	753 510	175 235	745 463	178 729
Aktywa obrotowe	1 042 072	242 342	945 425	226 672
Pasywa razem	1 795 582	417 577	1 690 887	405 401
Kapitał własny	693 704	161 327	678 228	162 609
Zobowiązania długoterminowe	367 488	85 462	463 811	111 202
Zobowiązania krótkoterminowe	734 390	170 788	548 848	131 590

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	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	404 068	94 698	404 151	95 664
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	329 582	77 241	300 415	71 109
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	74 486	17 457	103 735	24 555
Koszty sprzedaży	24 088	5 645	24 170	5 721
Koszty ogólnego zarządu	24 194	5 670	24 223	5 734
Zysk (strata) ze sprzedaży	20 927	4 904	53 200	12 593
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 823	4 411	48 143	11 396
Zysk (strata) brutto	9 559	2 240	32 680	7 735
Podatek dochodowy	-6 974	-1 634	6 744	1 596
Zysk (strata) netto	16 533	3 875	25 936	6 139

Pozycja bilansu Emitenta	31-12-2018		31-12-2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 668 191	387 951	1 601 064	383 865
Aktywa trwałe	799 851	186 012	763 972	183 167
Aktywa obrotowe	868 340	201 940	837 092	200 698
Pasywa razem	1 668 191	387 951	1 601 064	383 865
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
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	74 221	17 395	96 117	22 751
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
Zysk (strata) brutto	15 760	3 694	38 537	9 122
Podatek dochodowy	-6 770	-1 587	9 505	2 250
Zysk (strata) netto	22 529	5 280	29 031	6 872

Nota 35. 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 Grupy 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 142,0 mln zł (w tym zadłużenie TBS Marki Sp. z o.o. – 87,4 mln zł) i nie było jakichkolwiek przesłanek mogących świadczyć o tym by któryś z kredytów mógłby nie zostać spłacony w terminie. W przypadku kredytów J.W. Construction Holding S.A. do standardowych zabezpieczeń stosowanych przez banki należą m.in. hipoteki na nieruchomościach.

Poniżej zaprezentowano wartość hipotek zabezpieczonych na nieruchomościach:

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE	31-12-2018
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych*	539 923 086

*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:

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE- pozostałe	31-12-2018
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. były udzielone były również gwarancje ubezpieczeniowe i bankowe usunięcia wad i usterek udzielone przez banki oraz instytucje ubezpieczeniowe, których beneficjentem były Spółki Grupy Kapitałowej. Ponadto zostały wystawione na rzecz Spółek Grupy Kapitałowej weksle in blanco jako zabezpieczenie ich uprawnień wynikających z udzielonych przez kontrahentów gwarancji, które Spółki mają prawo wypełnić w każdym czasie na sumę odpowiadającą kosztom usunięcia wad i usterek. Łączna wartość gwarancji wyniosła na dzień 31 grudnia 2018 r. 33,86 mln zł i 37 tys. Euro (JW. Construction Holding SA), 4,83 mln zł i 116,48 tys. Euro (JW. Construction sp. z o.o).

Nota 36. 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 nieruchomość 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.

Nota 37. Instrumenty finansowe i rachunkowość zabezpieczeń

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

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

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

	Kategoria		Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	zgodnie z MSR 39	zgodnie z MSSF 9	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2017
Aktywa finansowe						
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	DDS	Wartość godziwa przez wynik fin.	213 166,98	12 357,98	213 166,98	12 357,98
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	DDS	Wartość godziwa przez wynik fin.	208 550,00	209 550,00	208 550,00	209 550,00
Krótkoterminowe pożyczki	PiN	Zamortyzowany koszt	947 755,58	112 067,95	947 755,58	112 067,95
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	PiN			0,00		
		Zamortyzowany koszt	29 703 132,94	29 703 132,94	29 703 132,94	29 703 132,94
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	WwWGpWF			0,00		
		Zamortyzowany koszt	174 271 089,37	174 271 089,37	174 271 089,37	174 271 089,37
Zobowiązania finansowe						
Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFwgZK	Zamortyzowany koszt	204 039 207,77	204 039 207,77	204 039 207,77	204 039 207,77
Pożyczki od spółek powiązanych, obcych	PZFwgZK	Zamortyzowany koszt	897 210,95	897 210,95	897 210,95	897 210,95
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	PZFwgZK	Zamortyzowany koszt	598 298,02	598 298,02	598 298,02	598 298,02
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	PZFwgZK	Zamortyzowany koszt	1 379 251,99	1 379 251,99	1 379 251,99	1 379 251,99
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	PZFwgZK	Zamortyzowany koszt	54 668 691,12	54 668 691,12	54 668 691,12	54 668 691,12
Obligacje	PZFwgZK	Zamortyzowany koszt	219 867 451,05	219 867 451,05	219 867 451,05	219 867 451,05
Zobowiązania wekslowe	PZFwgZK	Zamortyzowany koszt	573 279,31	573 279,31	573 279,31	573 279,31

UdtW – Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,

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

PiN – Pożyczki i należności,

DDS – Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,

PZFwgZK – Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Ryzyko stopy procentowej

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

31 grudnia 2017 - Oprocentowanie zmienne	do 1 roku	1 do 2 lat	2 - 5 lat	powyżej 5 lat	Ogółem
Aktywa gotówkowe	174 271 089,37	0,00	0,00	0,00	174 271 089,37
Aktywa finansowe - krótkoterminowe pożyczki	947 755,58	0,00	0,00	0,00	947 755,58
Pożyczki od spółek powiązanych, obcych	897 210,95	0,00	0,00	0,00	897 210,95
Kredyty bankowe	59 350 063,04	46 682 411,57	19 388 653,94	78 618 079,22	204 039 207,77
Zobowiązania z tytułu obligacji	20 767 451,05	199 100 000,00	0,00	0,00	219 867 451,05

Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

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

Organy Spółki

Zarząd

Skład osobowy Zarządu

Na dzień 31-12-2018 roku w skład Zarządu Spółki wchodził:

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

Rada Nadzorcza

Skład osobowy Rady Nadzorczej

Na dzień 31-12-2018 roku Rada Nadzorcza Spółki składała się z:

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Małgorzata Szwarz - 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.

Komitet Audytu

Na dzień 31 grudnia 2018 r. w skład Komitetu Audytu wchodził:

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

Nota 39. Zarządzanie kapitałem

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

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

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

Wskaźnik kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania / EBITDA jest obliczany jako stosunek kredytów, pożyczek i innych źródeł finansowania do EBITDA. Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania oznaczają łączną kwotę zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i leasingu, natomiast EBITDA jest to zysk z działalności operacyjnej po dodaniu amortyzacji. W celu utrzymania płynności finansowej i zdolności kredytowej pozwalającej na pozyskanie finansowania

zewnątrznego przy rozsądnym poziomie kosztów Grupa zakłada utrzymanie wskaźnika kapitału własnego na poziomie nie niższym niż 0,3.

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Oprocentowane kredyty i pożyczki	204 936 418,72	204 936 418,72
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	959 472 727,71	807 723 268,85
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-122 484 500,34	-174 271 089,37
Zadłużenie netto	1 041 924 646,09	838 388 598,20
Kapitał własny	693 704 048,98	678 227 625,57
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto	0	0,00
Kapitał razem	693 704 048,98	678 227 625,57
Kapitał i zadłużenie netto	1 735 628 695,08	1 516 616 223,77
Wskaźnik kapitału własnego	39,97%	44,72%
Wskaźnik kredyty	60,03%	55,28%

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

W dniu 11 lipca 2018 roku Spółka zawarła z Mazars Audyt 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

Spółki z GK Emitenta zawarły ze spółką Mazars Audyt Sp. z o.o. umowy na badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. za rok 2018: TBS Marki Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie kwota wynagrodzenia 18,5 tys. PLN, J.W. Construction Sp. z o.o. kwota wynagrodzenia 18 tys. PLN, Dana Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach kwota wynagrodzenia 11 tys. PLN oraz Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach kwota wynagrodzenia 14 tys. PLN,

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

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2017 zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w dniu 14 czerwca 2018 roku.



Skonsolidowane 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 Ostrowska Członek Zarządu	Podpis
Małgorzata Pisarek Członek Zarządu	Podpis
Piotr Suprynowicz Członek Zarządu	Podpis

Ząbki, 21 marca 2019 r.