

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 3 MIESIĘCY

Zakończony dnia 31 marca 2019 roku Sporządzone zgodnie
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej



Ząbki, 30 maja 2019

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

E. SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA

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

F. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA

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

A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

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

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

Czas trwania Jednostki Dominującej na dzień 31 marca 2019 r. jest nieograniczony. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

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

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy i objętych konsolidacją na dzień 31 marca 2019 r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne:				
Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
J.W. Construction Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
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.

Sporządzanie sprawozdania skonsolidowanego

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za lata 2018-2019 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 2018-2019 wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją następujących jednostek podporządkowanych:

W 2019 roku:

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

W 2018 roku:

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

Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Grupa Kapitałowa J.W. Construction Holding S.A. zakłada kontynuację działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych. Na dzień bilansowy Grupa Kapitałowa J.W. Construction Holding S.A. nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności. Skonsolidowana sprawozdawczość finansowa jest przygotowywana zgodnie z zasadą kosztu historycznego. Skonsolidowane informacje finansowe nie były wyceniane inną metodą, co zapewnia porównywalność danych finansowych zawartych w prezentowanych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Ważne oszacowania i założenia

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

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

Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kwartał 2019 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego. Szczegółowy opis zasad rachunkowości przyjętych przez Grupę Kapitałową J.W. Construction Holding został przedstawiony w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok, opublikowanym w dniu 21 marca 2019 roku.

- **Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów, które zostały zatwierdzone i opublikowane przez Unię Europejską i weszły w życie od 2019 roku**

MSSF 16 „Leasing”

Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” – „Wcześniejsze spłaty z ujemną kompensatą

Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015-2017)

Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Zmiana planu, ograniczenie lub rozliczenie

Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność co do ujęcia podatku dochodowego”

Wprowadzone wszystkie ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki. Poza wprowadzeniem zmian wynikających z zastosowania MSSF 16 Leasing, który Spółka wdrożyła od 1 stycznia 2019 r. (co zostało opisane w niniejszej notcie), Zarząd Spółki uważa że pozostałe ww. zmiany nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym.

Grupa wdrożyła MSSF Leasing od 1 stycznia 2019 roku. Grupa zastosowała standard retrospektywnie z łącznym efektem pierwszego zastosowania ujętym w dniu pierwszego zastosowania. Tym samym Grupa nie dokonała przekształcenia danych porównawczych. W wyniku przeprowadzonej przez Zarząd analizy, na dzień zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy, w bilansie Grupy rozpoznane zostały nowe, istotne składniki aktywów, spełniające kryteria nowego standardu. Na podstawie ogólnej definicji leasingu spółki Grupy zidentyfikowały, że prawo wieczystego użytkowania gruntów zgodnie z MSSF 16 spełnia definicję leasingu i powinno zostać ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako aktywa z tytułu prawa do użytkowania. Prawo wieczystego użytkowania gruntów dotyczy gruntów które spółki z Grupy wykorzystują do bieżącej działalności jak i zakupionych w celu realizacji projektów deweloperskich.

Grupa zdecydowała się skorzystać ze zwolnienia zawartego w paragrafie 5 MSSF 16 dotyczącego krótkoterminowych umów leasingu oraz umów leasingu o niskiej wartości.

W odniesieniu do umów zidentyfikowanych jako leasing przed dniem pierwszego zastosowania MSSF 16, tj. zgodnie z MSR 17, Grupa skorzystała z rozwiązania przewidzianego w MSSF 16 i nie dokonywała ponownej oceny, czy dana umowa jest leasingiem. Tym samym nie zastosowano MSSF 16 do umów, których przed dniem pierwszego zastosowania nie zidentyfikowano jako umowy zawierające leasing.

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

	01.01.2019	korekty z tytułu zastosowania MSSF 16	31.12.2018
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Prawo do użytkowania aktywa	8 431 131,84	8 431 131,84	0,00
Aktywa obrotowe			
Prawo do użytkowania aktywa	2 449 424,08	2 449 424,08	0,00

Pasywa			
Przyszłe długoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	9 345 499,14	9 345 499,14	0,00
Przyszłe krótkoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	1 535 056,78	1 535 056,78	0,00

Główna zmiana pomiędzy wpływem pierwszego zastosowania MSSF 16 na dzień 1 stycznia 2019 zaprezentowanym w powyższej notcie a notą przedstawioną w skonsolidowanym sprawozdaniu za 2018 rok wynika z okresu na jaki zdyskontowano przyszłe płatności leasingowe. W notcie powyżej przyszłe opłaty leasingowe zostały zdyskontowane do momentu realizacji inwestycji deweloperskich. W notcie zaprezentowanej w skonsolidowanym sprawozdaniu za 2018 rok przyszłe opłaty leasingowe zostały zdyskontowane na okres na jaki to prawo jest udzielone dla poszczególnych nieruchomości.

Na dzień 1 stycznia 2019 r. Grupa jako leasingobiorca ujęła przyszłe płatności z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowych stóp procentowych Grupy oraz ujęła składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej płatnością z tytułu leasingu.

W dniu 20 lipca 2018 r. weszła w życie Ustawa o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. W stosunku do gruntów, na których na dzień 1 stycznia były już zrealizowane budynki mieszkalne do których wydane zostało Pozwolenie na Użytkowanie przed tym dniem, następuje przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności tych gruntów. Odnośnie gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, które nie zostały oddane do użytkowania przed dniem 1 stycznia 2019 r., momentem przekształcenia będzie dla takich nieruchomości dzień uprawomocnienia się decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku.

Grunty objęte wyżej opisanym przekształceniem Grupa traktuje analogicznie do tych, w stosunku do których była dotychczas użytkownikiem wieczystym, traktując opłaty przekształceniowe analogicznie do opłat z tytułu wieczystego użytkowania.

▪ **Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę**

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 jedyne go wspólnika całego majątku Spółek przejmowanych. Połączenia dokonano metodą łączenia udziałów.

W związku z połączeniem dokonano korekty prezentacyjnej danych porównywalnych w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta za I kwartał 2018 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**

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

Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską,

Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) - 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,

Roczne Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015 - 2017 (opublikowano w grudniu 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską,

MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych oraz MSR 8 Za sady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów . Rada opublikowała nową definicję terminu „istotność”. 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.

Grupa jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31.03.2019	31.12.2018
AKTYWA TRWAŁE		779 103 818,27	753 510 269,74
Wartości niematerialne	1	12 909 087,25	12 910 444,99
Rzeczowe aktywa trwałe	2	425 519 531,82	422 763 726,72
Nieruchomości inwestycyjne	3	272 973 587,89	259 161 999,55
Inne aktywa finansowe	4	11 946 608,13	13 123 092,26
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		44 986 681,50	42 711 740,57
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	2 839 095,95	2 839 265,65
Prawo do użytkowania aktywa		7 929 225,74	0,00
AKTYWA OBROTOWE		1 056 780 667,79	1 042 071 883,40
Zapasy	6	30 824 901,18	29 120 485,20
Kontrakty budowlane	7	777 747 706,04	774 677 251,30
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	40 982 058,48	39 469 536,79
Inne aktywa finansowe	9	62 395 883,34	59 271 955,41
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	121 092 412,33	122 484 500,34
Rozliczenia międzyokresowe	11	21 451 277,45	17 048 154,36
Prawo do użytkowania aktywa		2 286 428,97	0,00
Aktywa razem		1 835 884 486,06	1 795 582 153,14
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		701 094 999,98	693 704 048,98
Kapitał podstawowy		17 771 888,60	17 771 888,60
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 493 208,19	7 493 208,19
Pozostałe kapitały	13	696 926 186,39	696 326 656,22
Niepodzielony wynik finansowy		-27 887 704,03	-44 420 280,93
Zysk/ strata netto		6 791 420,83	16 532 576,90
ZOBOWIĄZANIA		1 125 422 331,00	1 101 878 104,14
Zobowiązania długoterminowe		399 566 026,84	367 487 780,62
Kredyty i pożyczki	12	131 637 581,81	101 430 756,35
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		43 750 901,16	40 032 145,88
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		241 204,48	241 204,48
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	15	54 694 941,31	55 126 188,44
Inne zobowiązania	14	169 241 398,07	170 657 485,47
Zobowiązania krótkoterminowe		725 856 304,17	734 390 323,52
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	15	57 318 723,19	62 909 836,74
Kontrakty budowlane	7	540 567 576,01	513 534 527,58
Kredyty i pożyczki	12	21 641 458,29	40 974 620,09
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	15	28 238 823,83	39 504 479,20
Inne zobowiązania	16	78 089 722,85	77 466 859,91
PRZYSZŁE DŁUGOTERMINOWE ZDYSKONTOWANE PŁATNOŚCI Z TYTUŁU LEASINGU		7 832 098,29	0,00
PRZYSZŁE KRÓTKOTERMINOWE ZDYSKONTOWANE PŁATNOŚCI Z TYTUŁU LEASINGU		1 535 056,78	0,00
Pasywa razem		1 835 884 486,05	1 795 582 153,13

2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2019 do 31-03-2019	za okres 01-01-2018 do 31-03-2018
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	101 276 660,22	50 525 199,75
Przychody netto ze sprzedaży produktów		99 915 232,40	49 354 086,63
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		1 361 427,82	1 171 113,12
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	18	75 590 659,30	38 498 783,48
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		74 271 906,06	37 323 203,19
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1 318 753,24	1 175 580,29
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		25 686 000,92	12 026 416,27
Koszty sprzedaży		5 359 085,52	4 869 008,31
Koszty ogólnego zarządu		7 883 528,36	5 841 462,15
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		-735 471,70	-3 770 915,75
Zysk (strata) ze sprzedaży		11 707 915,34	-2 454 969,93
Pozostałe przychody operacyjne	19	500 129,47	386 041,62
Pozostałe koszty operacyjne	20	1 816 104,84	1 535 905,18
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		10 391 939,97	-3 604 833,49
Przychody finansowe	21	704 237,07	8 635 473,35
Koszty finansowe	22	2 860 941,85	4 994 685,64
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		8 235 235,19	35 954,22
Zysk (strata) brutto		8 235 235,19	35 954,22
Podatek dochodowy	23	1 443 814,36	-791 550,47
Zysk (strata) netto		6 791 420,83	827 504,69

Inne całkowite dochody:		599 530,17	551 341,30
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		599 530,17	551 341,30
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		7 390 951,00	1 378 845,99

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		za okres 01-01-2019 do 31-03-2019	za okres 01-01-2018 do 31-03-2018
Zyski			
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych		6 791 420,83	827 504,69
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)		0,08	0,01
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)		0,08	0,01

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



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019r.

3. Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 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
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 2019	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
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych – utworzenie funduszu	0,00	0,00	0,00	-50 000 000,00	50 000 000,00	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	599 530,17	0,00	0,00	599 530,17
Zysk/ strata z przejęcia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	642 071 910,38	57 947 307,60	-3 093 031,59	-44 420 280,93	16 532 576,90	694 303 579,15
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 791 420,83	6 791 420,83
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	642 071 910,38	57 947 307,60	-3 093 031,59	-44 420 280,93	23 323 997,74	701 094 999,98
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	16 532 576,90	-16 532 576,90	0,00
Stan na 31 marca 2019	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	642 071 910,38	57 947 307,60	-3 093 031,59	-27 887 704,02	6 791 420,83	701 094 999,98

Kwota 50 mln stanowi fundusz na zakup akcji własnych, który będzie realizowany zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 15 marca 2019 roku. , nie dłużej niż do 14 marca 2024 roku.



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019r.

	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	0,00	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	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



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019r.

	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	0,00	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	551 341,30	0,00	0,00	551 341,30
Zysk/ strata z przejęcia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	638 322 939,75	7 947 307,60	-2 371 419,22	-16 318 050,13	25 936 092,09	678 778 966,87
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	827 504,68	827 504,68
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	638 322 939,75	7 947 307,60	-2 371 419,22	-16 318 050,13	26 763 596,77	679 606 471,56
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	475 752,25	0,00	0,00	25 460 339,84	-25 936 092,09	0,00
Stan na 31 marca 2018	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	638 798 692,00	7 947 307,60	-2 371 419,22	9 142 289,71	827 504,68	679 606 471,56

4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	01-01-2019 do 31-03-2019	01-01-2018 do 31-03-2018
Zysk (strata) netto	6 791 420,83	827 504,68
Korekta o pozycję	-10 165 984,39	15 263 417,07
Amortyzacja	2 420 668,49	2 706 371,48
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	-12 279,60	-349 475,92
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-22 252,18	0,00
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej - udziały	0,00	0,00
Odsetki i dywidendy	1 665 116,00	3 287 011,35
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-14 749 949,93	5 249 826,31
Inne korekty	532 712,83	4 369 683,84
- odpis nieruchomości inwestycyjne	735 471,70	3 770 915,75
- pozostałe korekty	-202 758,87	598 768,09
Zmiana stanu kapitału obrotowego	18 436 211,00	29 543 336,76
Zmiana stanu zapasów	-1 704 415,98	324 968,88
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	24 563 083,21	15 635 219,76
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	5 043 628,78	0,00
Zmiana stanu należności	-2 512 351,99	3 663 060,35
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-6 953 733,02	9 920 087,77
	0,00	0,00
Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	15 061 647,44	45 634 258,51
Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	9 593 382,34	0,00
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-34 630 555,32	-14 498 728,78
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	0,00
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	-390 000,00	-603 312,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych		69 275,97
Pożyczki udzielone	-124 454,96	-18 151,14
Odsetki otrzymane	50 420,00	15 139,54
Zbycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych:	0,00	0,00
Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-25 501 207,94	-15 035 776,41
Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej	0,00	0,00
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	53 527 139,75	9 395 611,83
Spłaty kredytów i pożyczek	-42 653 476,09	-49 155 998,70
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-558 538,38	-327 259,61
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-1 267 652,78	-1 711 152,64
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	0,00	0,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	0,00	0,00
Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej	9 047 472,50	-41 798 799,12
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-1 392 088,00	-11 200 317,02
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	122 484 500,34	174 271 089,37
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	121 092 412,33	163 070 773,35

C. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.03.2019	31.12.2018
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	519 439,03	520 796,77
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	12 909 087,25	12 910 444,99

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.03.2019	31.12.2018
a) środki trwałe, w tym:	406 428 915,49	406 934 705,99
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	41 475 107,91	41 475 107,91
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	334 974 147,86	334 645 190,87
- urządzenia techniczne i maszyny	17 089 183,32	17 493 872,36
- środki transportu	2 412 409,40	2 486 922,93
- inne środki trwałe	10 478 066,99	10 833 611,92
b) środki trwałe w budowie	18 845 229,05	15 780 597,73
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	245 387,28	48 423,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	425 519 531,82	422 763 726,72

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	31.03.2019	31.12.2018
a) nieruchomości inwestycyjne	272 973 587,89	259 161 999,55
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	272 973 587,89	259 161 999,55

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	Według wartości godziwej	Według kosztu historycznego	Razem wartość nieruchomości inwestycyjnych
a) stan na początek okresu	85 146 062,90	174 015 936,65	259 161 999,55
poniesione 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
b) zwiększenia (z tytułu)	12 344 285,65	28 901 142,45	41 245 428,10
poniesione nakłady	6 495 959,60	27 312 629,28	33 808 588,88
koszty finansowe	320 026,51	1 588 513,17	1 908 539,68
wartość aktualizacji	5 528 299,54	0,00	5 528 299,54
reklasyfikacja z kontraktów budowlanych	0,00	0,00	0,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	21 427 791,81	6 006 047,95	27 433 839,76
poniesione nakłady-sprzedaży, korekty	13 245 129,55	5 747 089,58	18 992 219,13
koszty finansowe	1 321 702,72	258 958,37	1 580 661,09
wartość aktualizacji	735 471,70	0,00	735 471,70
reklasyfikacja do kontraktów budowlanych/towarów	6 125 487,84	0,00	6 125 487,84
d) stan na koniec okresu	76 062 556,74	196 911 031,15	272 973 587,89
nakłady	61 650 197,81	186 869 320,08	248 519 517,89
koszty finansowe	3 670 034,50	10 041 711,07	13 711 745,57
wartość aktualizacji	10 742 324,43	0,00	10 742 324,43

Nota 4. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.03.2019	31.12.2018
a) udziały lub akcje	421 716,98	421 716,98
b) udzielone pożyczki	10 023 241,92	8 855 175,04
c) inne inwestycje długoterminowe	1 501 649,23	3 846 200,24
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	11 946 608,13	13 123 092,26

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.03.2019	31.12.2018
a) w jednostkach zależnych	1 500 131,41	1 367 808,42
- udziały lub akcje	213 166,98	213 166,98
- dłużne papiery wartościowe	209 155,87	206 885,86
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	1 077 808,56	947 755,58
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	10 446 476,72	11 755 283,84
- udziały lub akcje	208 550,00	208 550,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	1 292 493,36	3 639 314,38
- udzielone pożyczki	8 945 433,36	7 907 419,46
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	11 946 608,13	13 123 092,26



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019r.

	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Korekty aktualizacyjne wartości (razem)	Odpisy do wysokości wartości księgowej aportu	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1	TBS Marki Sp. z o.o.	Warszawa	budownictwo społeczne	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	13 360 000,00	0,00	0,00	13 360 000,00	100,00%
2	J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.	Warna (Bułgaria)	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	08.10.2007	9 854,98	0,00	0,00	9 854,98	100,00%
3	Yakor House Sp. z o.o.	Soczi (Rosja)	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	07.12.2007	9 810 000,00	0,00	0,00	9 810 000,00	70,00%
4	J.W. Construction Sp. z o.o.	Ząbki	produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa	jednostka zależna	metoda pełna	19.02.2008	70 197 456,00	0,00	36 125 456,00	34 072 000,00	100,00%
5	Dana Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.11.2013	14 308 350,00	0,00	0,00	14 308 350,00	99,99%
6	Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.01.2014	305 000,00	0,00	0,00	305 000,00	100,00%
7	Berensona Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	28.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
8	Bliska Wola 4 Sp z o.o. 1 SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.01.2014	44 800 300,00	0,00	16 264 650,00	28 535 650,00	99,00%
9	Bliska Wola 4 Sp z o.o. 2 SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	29.01.2014	6 769 550,00	0,00	0,00	6 769 550,00	48,00%
10	Wola Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
11	Bliska Wola 4 Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	24.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
12	Hanza Invest S.A.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.10.2016	75 117 223,20	0,00	0,00	75 117 223,20	100,00%
13	WIELOPOLE 19/21 SP.Z O.O.	Kraków	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	29.03.2018	203 312,00	0,00	0,00	203 312,00	100,00%

Powiązania pośrednie											
	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Korekty aktualizacyjne wartości (razem)	Odpisy do wysokości wartości księgowej aportu	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1	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 5. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31.03.2019	31.12.2018
a) należności z tytułu kaucji	2 839 095,95	2 839 265,65
b) należności z tytułu depozytów (leasing)	0,00	0,00
b) pozostałe należności	0,00	0,00
Wartość należności, razem	2 839 095,95	2 839 265,65

2. AKTYWA OBROTOWE

Nota 6. Zapasy

ZAPASY	31.03.2019	31.12.2018
a) materiały	4 630 852,03	2 365 934,74
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	249 627,77	249 627,77
d) towary	25 410 966,34	25 536 435,63
e) zaliczki na dostawy	533 455,04	968 487,06
Wartość zapasów, razem	30 824 901,18	29 120 485,20

Nota 7. Kontrakty budowlane

KONTRAKTY BUDOWLANE	31.03.2019	31.12.2018
KONTRAKTY BUDOWLANE (aktywa obrotowe)		
a) półprodukty i produkty w toku	730 996 129,25	678 033 346,34
b) produkty gotowe	35 046 220,60	78 852 384,31
c) zaliczki na dostawy	11 705 356,19	15 912 905,18
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	1 878 615,47
Wartość kontraktów budowlanych razem	777 747 706,04	774 677 251,30
KONTRAKTY BUDOWLANE (zobowiązania krótkoterminowe)		
a) rozliczenia międzyokresowe	540 567 576,01	513 534 527,58
Wartość kontraktów budowlanych razem	540 567 576,01	513 534 527,58

kontrakty budowlane

Rozliczenia międzyokresowe	31.03.2019	31.12.2018
- zaliczki na lokale	536 438 149,93	506 559 769,46
- rezerwa na roboty	4 051 935,56	6 028 390,59
- inne	77 490,52	946 367,53
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	540 567 576,01	513 534 527,58

Spółki Grupy Kapitałowej w związku z prowadzoną działalnością zaciągają kredyty, które zabezpieczone są między innymi hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 marca 2019 roku Spółki Grupy ustanowiły zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych oraz środkach trwałych o łącznej wartości 615,6 mln zł. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę przyznanego kredytu (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółek Grupy. Na dzień 31 marca 2019 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 152,9 mln zł (z wyłączeniem kredytów TBS Marki Sp. z o.o., zobowiązania wynoszą 65,5 mln zł).

Nota 8. Należności krótkoterminowe

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.03.2019	31.12.2018
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	2 908,95	2 908,95
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	23 633 582,96	22 730 040,86
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	13 851 540,89	13 179 928,92
d) inne	3 494 025,68	3 556 658,06
Wartość należności, razem	40 982 058,48	39 469 536,79

Nota 9. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓKOTERMINOWE	31.03.2019	31.12.2018
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	39 749 576,18	39 624 826,38
c) inne inwestycje	22 646 307,16	19 647 129,03
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	62 395 883,34	59 271 955,41

INWESTYCJE KRÓKOTERMINOWE	31.03.2019	31.12.2018
a) w jednostkach zależnych	39 694 091,64	39 569 341,84
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	39 694 091,64	39 569 341,84
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	22 701 791,70	19 702 613,57
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	22 646 307,16	19 647 129,03
- udzielone pożyczki	55 484,54	55 484,54
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	62 395 883,34	59 271 955,41

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.03.2019	31.12.2018
a) środki pieniężne w kasie i banku	120 857 756,40	121 743 649,44
b) inne środki pieniężne	206 831,56	730 716,45
c) inne aktywa pieniężne	27 824,37	10 134,45
Wartość środków pieniężnych, razem	121 092 412,33	122 484 500,34

	31.03.2019	31.12.2018
środki pieniężne na rachunkach powierniczych	66 508 776,08	85 368 886,42
JW. Construction Holding SA	44 324 640,77	61 483 631,37
Hanza Invest SA	22 184 135,31	23 885 255,05

Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.03.2019	31.12.2018
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	21 451 277,45	17 048 154,36
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	21 451 277,45	17 048 154,36

Rozliczenia międzyokresowe	31.03.2019	31.12.2018
- ubezpieczenia majątkowe	294 866,93	408 693,48
- odsetki	1 236 919,27	2 784 239,27
- koszty prowizji	13 120 128,59	12 186 778,37
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, podatek drogowy	4 641 282,98	0,00
- pozostałe	2 158 079,70	1 668 443,24
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	21 451 277,47	17 048 154,36

3. ZOBOWIĄZANIA

Nota 12. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	31.03.2019	31.12.2018
a) kredyty	152 903 174,24	142 029 510,58
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>131 637 581,81</i>	<i>101 430 756,35</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>21 265 592,43</i>	<i>40 598 754,23</i>
b) pożyczki	375 865,86	375 865,86
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>375 865,86</i>	<i>375 865,86</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	153 279 040,10	142 405 376,44
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	131 637 581,81	101 430 756,35
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	21 641 458,29	40 974 620,09

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.03.2019	31.12.2018
Do 1 roku	21 265 592,43	40 598 754,23
Powyżej 1 roku do 2 lat	23 737 935,40	7 973 337,40
Powyżej 2 lat do 5 lat	37 433 074,60	21 712 552,51
Powyżej 5 lat	70 466 571,80	71 744 866,44
Razem kredyty, w tym:	152 903 174,24	142 029 510,58
- długoterminowe	131 637 581,81	101 430 756,35
- krótkoterminowe	21 265 592,43	40 598 754,23

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.03.2019	31.12.2018
Do 1 roku	375 865,86	375 865,86
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	375 865,86
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	375 865,86	375 865,86

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

KREDYTY I POŻYCZKI	31.03.2019	31.12.2018
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	31.03.2019	31.12.2018
Do 1 roku	4 914 225,59	5 166 407,58
Powyżej 1 roku do 2 lat	4 914 225,59	5 166 407,58
Powyżej 2 lat do 5 lat	14 742 676,78	15 085 505,94
Powyżej 5 lat	61 893 648,90	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

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

Nota 13. Pozostałe kapitały

POZOSTAŁE KAPITAŁY	31.03.2019	31.12.2018
a) kapitał zapasowy	642 071 910,38	692 071 910,38
b) pozostałe kapitały rezerwowe	57 947 307,60	7 947 307,60
- w tym kapitał rezerwowy na zakup akcji własnych	50 000 000,00	0,00
c) różnice z przeliczenia	-3 093 031,59	-3 692 561,76
Wartość pozostałych kapitałów, razem	696 926 186,39	696 326 656,22

Kwota 50 mln stanowi fundusz na zakup akcji własnych, który będzie realizowany zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 15 marca 2019 roku. , nie dłużej niż do 14 marca 2024 roku.

Nota 14. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.03.2019	31.12.2018
a) zobowiązania z tytułu leasingu	3 044 831,12	3 098 299,05
b) zobowiązania z tytułu kaucji	35 193 365,46	33 287 067,29
c) inne zobowiązania długoterminowe	2 203 201,49	5 472 119,13
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) obligacje	128 800 000,00	128 800 000,00
Wartość innych zobowiązań, razem	169 241 398,07	170 657 485,47

Wszystkie zobowiązania z tytułu leasingu denominowane są w PLN. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada jego wartości księgowej i wynosi na dzień 31 marca 2019 roku 4 415 182,86 PLN z czego 3 044 831,12 PLN stanowi zobowiązanie długoterminowe.

Nota 15. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.03.2019	31.12.2018
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	34 201 812,98	40 155 753,35
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	0,00	0,00
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	5 961 483,61	3 212 617,37
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 539 437,32	2 617 865,08
e) zaliczki otrzymane na dostawy	20 581,01	0,00
f) inne	14 595 408,26	16 923 600,93
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	57 318 723,18	62 909 836,73

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31.03.2019	31.12.2018
a) część krótkoterminowa, w tym:	28 238 823,83	39 504 479,20
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	10 957 871,57	23 053 900,23
- odsetki naliczone	1 132 336,13	1 110 399,96
- depozyty czynszowe	480 433,64	480 433,64
- zaliczki_hotele	2 092 692,16	3 333 310,50
- inne	7 252 409,64	18 129 756,13
- pozostałe rezerwy, w tym:	17 280 952,26	16 450 578,97
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	158 350,01	126 789,78
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	560 124,45	560 124,45
- rezerwa pozostałe	16 562 477,80	15 763 664,74
a) część długoterminowa, w tym:	54 694 941,31	55 126 188,44
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	54 694 941,31	55 126 188,44
- partycypacje w kosztach budowy-TBS Marki	48 405 928,90	48 493 144,01
- przychody przyszłych okresów-umorzenie kredytów-TBS Marki	6 289 012,41	6 633 044,43
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	82 933 765,14	94 630 667,64

Nota 16. Inne zobowiązania

INNE ZOBOWIĄZANIA	31.03.2019	31.12.2018
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	76 719 371,11	75 941 216,10
b) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
c) zobowiązania z tytułu leasingu	1 370 351,74	1 525 643,82
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	78 089 722,85	77 466 859,92

Wszystkie zobowiązania z tytułu leasingu denominowane są w PLN. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada jego wartości księgowej i wynosi na dzień 31 marca 2019 roku 4 415 182,86 PLN z czego 1 370 351,74 PLN stanowi zobowiązanie krótkoterminowe

4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 17. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
Przychody ze sprzedaży produktów	64 819 025,98	26 243 862,02
Przychody ze sprzedaży usług	35 096 206,42	23 110 224,61
Przychody ze sprzedaży towarów	1 361 427,82	1 171 113,12
Wartość przychodów, razem	101 276 660,22	50 525 199,75

	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
Przychody ze sprzedaży, z czego:	101 276 660,22	50 525 199,75
-ze sprzedaży produktów-lokale, działki, budynki	74 305 025,98	26 520 502,38
-ze sprzedaży produktów-pozostałe	0,00	0,00
-ze sprzedaży usług	25 610 206,42	22 833 584,25
-ze sprzedaży towarów	1 361 427,82	1 171 113,12

Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	99 915 232,40	49 354 086,63
-działalność deweloperska	77 465 566,07	29 960 372,11
-działalność hotelarska	18 212 075,37	15 509 363,06
-budownictwo społeczne	3 638 114,64	3 565 026,11
-usługi gastronomiczne	599 476,32	0,00
-budownictwo	0,00	319 325,35

	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych	74 305 025,98	26 520 502,38
-Warszawa i okolice	64 695 448,74	23 998 986,92
-Gdynia	100 000,00	1 818 486,81
- Katowice	23 577,24	426 388,29
- działki i sieci	9 486 000,00	276 640,36

	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich, apartotele wg segmentów geograficznych	18 212 075,37	15 509 363,06
-Warszawa i okolice	842 279,23	705 150,97
- Tarnowo	1 493 400,74	1 639 638,98
- Stryków	1 023 896,05	923 747,49
- Szczecin	1 236 560,92	1 230 233,79
- Krynica Górská	10 842 458,11	10 508 720,91
- Varsovia Apartamenty	2 773 480,32	501 870,92

Nota 18. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
Koszty ze sprzedaży produktów	53 745 705,60	21 653 990,21
Koszty ze sprzedaży usług	20 526 200,46	15 669 212,97
Koszty ze sprzedaży towarów	1 318 753,24	1 175 580,29
Koszt własny sprzedaży, razem	75 590 659,30	38 498 783,48

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
Koszty sprzedaży	5 359 085,52	4 869 008,31
Koszty zarządu	7 883 528,36	5 841 462,15
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	13 242 613,88	10 710 470,46

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
Amortyzacja	3 155 013,14	2 776 530,23
Zużycie materiałów i energii, zakup gruntów	37 657 731,36	17 093 464,74
Usługi obce	50 601 315,88	71 252 827,69
Podatki i opłaty	2 827 575,75	2 869 144,11
Wynagrodzenia	10 396 192,55	9 399 302,15
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 974 114,24	1 756 605,71
Pozostałe koszty rodzajowe	3 227 535,46	2 352 676,67
Koszty wg rodzaju, razem	109 839 478,38	107 500 551,30

Nota 19. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	22 699,33	6 002,51
b) inne przychody operacyjne	477 430,14	380 039,11
Wartość przychodów operacyjnych, razem	500 129,47	386 041,62

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	22 699,33	6 002,51
b) opłaty manipulacyjne	33 641,86	80 603,73
c) rezerwy	8 925,73	0,00
d) inne (w tym kary umowne, odszkodowania)	434 862,55	299 435,38
Wartość przychodów operacyjnych, razem	500 129,47	386 041,62

Nota 20. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	43 769,08
c) inne koszty operacyjne	1 816 104,84	1 492 136,10
Wartość kosztów operacyjnych, razem	1 816 104,84	1 535 905,18

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	43 769,08
c) rezerwy	683 482,31	683 482,31
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	418 106,34	664 453,18
e) odstępne	0,00	0,00
f) koszty postępowania sądowego	138 677,50	0,00
g) inne	575 838,69	144 200,61
Wartość kosztów operacyjnych, razem	1 816 104,84	1 535 905,18

Nota 21. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki	635 100,41	8 552 108,16
c) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
d) inne	69 136,66	83 365,19
Wartość przychodów finansowych, razem	704 237,07	8 635 473,35

Przychody finansowe	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki od klientów	61 061,43	37 355,32
c) odsetki od pożyczek	156 082,12	109 825,46
d) odsetki od lokat	121 891,76	223 707,74
e) odsetki od weksli	238 867,13	211 715,94
f) odsetki pozostałe	57 197,97	7 969 503,70
g) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
h) różnice kursowe	0,00	0,00
i) inne	69 136,66	83 365,19
Razem	704 237,07	8 635 473,35

Spadek odsetek pozostałych w stosunku do porównywalnego okresu wynika z jednostkowego zdarzenia w 2018 roku jakim był zwrot odsetek w wysokości 7 965 869,00 przez Miasto Stołeczne Warszawa w związku ze sprawą sporną dotyczącą opłaty za wieczyste użytkowanie działki przy ul. Górczewskiej w Warszawie.

Nota 22. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
a) odsetki	2 838 934,61	4 605 428,48
b) strata ze zbycia inwestycji	0,00	30 384,75
c) inne	22 007,24	358 872,41
Wartość kosztów finansowych, razem	2 860 941,85	4 994 685,64

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
a) odsetki, prowizje kredyty	1 228 697,44	964 842,14
b) odsetki-leasing	41 465,50	18 781,06
c) odsetki- pożyczki	0,00	-8 193,89
d) odsetki- weksle	0,00	33,33
e) odsetki- emisja obligacji	871 893,70	2 722 562,92
f) odsetki pozostałe	696 877,97	907 402,92
g) strata ze zbycia inwestycji	0,00	30 384,75
h) inne	22 007,24	358 872,41
Wartość kosztów finansowych, razem	2 860 941,85	4 994 685,64

Spadek odsetek od emisji obligacji w stosunku do porównywalnego okresu wynika z aktywowania odsetek do projektów zakupionych ze środków pochodzących z emisji.

Nota 23. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
a) podatek dochodowy bieżący	0,00	3 035,00
b) podatek dochodowy odroczony	1 443 814,36	-794 585,47
Podatek dochodowy razem	1 443 814,36	-791 550,47

D. DODATKOWE INFORMACJE

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

Zawarcie umowy kredytowej

W dniu 7 lutego 2019 r. podmiot zależny od Emitenta spółka Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach, jako inwestor zawarł umowę z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. na podstawie, której Bank udzielił kredytu odnawialnego w kwocie 48.000.000 zł. Kredyt został udzielony w celu finansowania i refinansowania wydatków związanych z realizacją projektu Hanza Tower przy Al. Wyzwolenia i ul. Odzieżowej w Szczecinie. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 marca 2021 r.

W dniu 27 marca 2019 r. Spółka zawarła umowę z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. na podstawie, której Bank udzielił kredytu obrotowego w kwocie 28.400.000 zł. Ostateczny termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 20 marca 2024 r.

Zmiany w umowie kredytowej

W dniu 07 lutego 2019 r. podmiot zależny od Emitenta spółka pod firmą Hanza Invest S.A. rozwiązała, na wniosek Hanzy Invest S.A, za porozumieniem stron, umowę z dnia 10 lutego 2017 r. zawartą z Alior Bankiem S.A. z siedzibą w Warszawie w sprawie udzielenia kredytów : inwestycyjnego w wysokości 138.789.712 zł oraz na VAT w wysokości 3.000.000zł. Kredyty nigdy nie były uruchomione.

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. Spółka, na działkach przy ul. Celnej (zakupionych w grudniu 2018 r. i styczniu 2019 r.) planuje docelowo wybudować ok. 48.800 m² powierzchni użytkowej.

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 gruntu 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. Spółka na przedmiotowych działkach planuje wybudować ok. 10.300 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

W dniu 22 marca 2019 r. Spółka zawarła umowy na podstawie których nabyła prawo własności działek położonych w Warszawie dzielnicy Białołęka w rejonie ulicy Modlińskiej i Zakątnej o łącznej powierzchni 11.718 m² oraz udziałami w działce drogowej za łączną kwotę brutto 14.330.422 zł (w typ podatek VAT w wysokości 1.635.422 zł). Spółka na przedmiotowych działkach planuje wybudować ok. 12.500 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

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.

Sprzedaż

Liczba zawartych, przez wszystkie spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta, w I kwartale 2019 r. umów deweloperskich, przedwstępnych umów sprzedaży (tzn. dotyczących zakończonych inwestycji, umów z innymi podmiotami niż klienci indywidualni oraz lokali usługowych) oraz płatnych rezerwacji równa była 280 sztuk.

Przekazania

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 r. Spółka przekazała i rozpoznała w przychodach 266 lokali.

Lokale będące w ofercie do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach, na inwestycjach realizowanych oraz na projektach zakończonych, to łącznie 3.890 sztuk, w tym 2.389 to lokale sprzedane, ale jeszcze nieprzekazane Klientom, a 1.501 to lokale będące w ofercie do sprzedaży.

Realizowane inwestycje

W I kw. 2019 roku Grupa realizowała 11 inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych na łączną liczbę 3.642 lokali (w tym: apartotele i domy szeregowe) o powierzchni ponad 171 tys. m². Front prowadzonych prac obejmował inwestycje na terenie całego kraju: osiedle Bliska Wola w rejonie ul. Kasprzaka i Al. Prymasa Tysiąclecia Etap D (etap mieszkaniowy i apartotelowy) oraz Etap E (etap mieszkaniowy i komercyjny), Osiedle Wrzosowa Aleja w Warszawie, Osiedle Nowe Tysiąclecie etap III w Katowicach, Osiedle Kamerata w Gdyni, projekt Hanza Tower w Szczecinie oraz 3 etapy domów szeregowych – Villa Campina k. Ożarów Mazowieckiego.

Poniżej przedstawiono zestawienie prezentujące realizowane inwestycje przygotowane przez Grupę w I kw. 2019 r.

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia apartotelowo-komercyjna	% lokali sprzedanych wg. stanu na 31.03.2019 r.	% Zaawansowanie rzeczowe robót budowlanych wg. stanu na 31.03.2019 r.
Bliska Wola etap D (mieszkaniowo-apartotelowo-komercyjny), Warszawa	1 059	25 417	17 078	20%	6%
Bliska Wola - Etap E - część mieszkalna, Warszawa	671	30 452		98%	99%
Hanza Tower, Szczecin	508	21 950	11 034	56%	42%
Bliska Wola - Etap E – część komercyjno-mieszkaniowa, Warszawa	433	4 535	10 074	98%	100%
Bliska Wola etap D (mieszkaniowy), Warszawa	418	19 178		88%	5%
Nowe Tysiąclecie etap III, Katowice	346	18 261		56%	32%
Wrzosowa Aleja, Warszawa	81	2 958		80%	50%
Kamerata, Gdynia	55	3 435		98%	99%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg F), Ożarów,	30	2 857		10%	21%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg D), Ożarów,	21	2 017		100%	100%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg E), Ożarów	20	2 003		50%	52%
Razem	3 642	133 063	38 186		

Planowane inwestycje

W perspektywie najbliższych lat Grupa przygotowuje, w oparciu o posiadany bank ziemi, 21 nowych inwestycji mieszkaniowych, komercyjnych, na łączną liczbę 5 375 lokali o łącznej powierzchni 454 tys. m².

W przypadku wszystkich planowanych projektów deweloperskich i magazynowych Grupa Kapitałowa jest właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym gruntu lub ma podpisane umowy przedwstępne zakupu. W znacznej części planowanych projektów przeprowadziła także prace projektowe i przygotowawcze. Realizacja inwestycji finansowana będzie ze środków własnych, wpływów od Klientów w przypadku rachunku powierniczego otwartego oraz z kredytu bankowego.

Planowane projekty przewidziane do realizacji w najbliższych latach zostały zaprezentowane w poniższej tabeli.

Zestawienie planowanych do realizacji projektów deweloperskich- stan na 31.03.2019 r.:

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia komercyjna
Myślenice k. Krakowa	1 223	63 120	
ul. Celną, Szczecin	810	34 000	14 796
ul. Starowiejska, Gdańsk- Letnica	638	32 521	629
ul. Waryńskiego, Pruszków	446	19 709	1 929
ul. Poznańska, Skórzewo k. Poznania	280	14 500	
ul. Modlińska, Warszawa	280	12 500	
ul. Radosława, Nowogard	275	14 710	
ul. Berensona, Warszawa	264	11 855	
ul. Kilińskiego, Łódź	245	10 300	
ul. Antoniewska, Warszawa	221	13 763	
Domy etap VI i dalsze, Ożarów Mazowiecki	150	15 675	
Wrzosowa Aleja III, etap II, Warszawa	146	4 709	
ul. Mikołaja Trąby*	140	5 847	
ul. Odkryta, etap II, Warszawa	104	4 581	
ul. Aluzyjna, etap II, Warszawa	68	3 670	
Wrzosowa Aleja III etap I, Warszawa	40	1 631	
ul. Aluzyjna, etap I, Warszawa	32	1 850	
ul. Nowodworska, Warszawa	13	1 180	
Port (magazyny), Szczecin			80 000
ul. Wielopole/ul. Dietla, Kraków			10 899
Małopole (magazyny), k.Warszawy**			80 000
Razem	5 375	266 121	188 253

* w I kw. 2019 r. sprzedaż rezerwacyjna, inwestycja rozpoczęta w II kw. 2019 r.

** umowa przedwstępna zakupu

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły czynniki o charakterze nietypowym mogące mieć znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

Skup akcji własnych.

W dniu 5 kwietnia 2019 r. Zarząd Spółki, działając na podstawie upoważnienia udzielonego w Uchwale nr 4 przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 15 marca 2019 r., podjął uchwałę w sprawie ustalenia warunków programu skupu akcji własnych w celu ich umorzenia. Zarząd złożył ofertę Akcjonariuszom Spółki nabycia 11.000.000 akcji, proponując cenę 2,70 zł za jedną akcję. Akcjonariusze mieli czas pomiędzy 8 kwietnia, a 18 kwietnia 2019 roku na złożenie zapisów na sprzedaż akcji. W wyniku złożonych zapisów Spółka nabyła w dniu 26 kwietnia 2019 r. 1.413.861 akcji stanowiących ok. 1,59 % udziału w kapitale zakładowym, odpowiadającym 1.413.861 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi ok. 1,59 % ogólnej liczby głosów, za łączną cenę 3.817.425 zł.

Zawarcie aneksu do umowy kredytowej

W dniu 25 kwietnia 2019 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez PKO BP S.A. Na mocy Aneksu podwyższono kwotę limitu kredytowego do 15.000.000 zł z 10.000.000 zł oraz przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 25 kwietnia 2020 r.

W dniu 25 kwietnia 2019 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 2020 r.

W dniu 10 maja 2019 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 2020 r.

Pozwolenia na użytkowanie

W dniu 4 kwietnia 2019 r. Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków w zabudowie bliźniaczej przy ul. Sochaczewskiej w Gdyni. Pozwolenie jest ostateczne.

Zmiana znaczącej umowy

W dniu 12 kwietnia 2019 r. podmioty zależne od Spółki : Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach jako Inwestor oraz J.W. Construction Sp. z o.o., z siedzibą w Ząbkach, jako Generalny Wykonawca zawarły aneks do umowy z dnia 28 lutego 2017 roku na realizację inwestycji Hanza Tower w Szczecinie. Na podstawie aneksu uległy zmianie :

- zakres prac: poprzez zwiększenie zakresu robót, w związku z dodatkowymi, ustalonymi między stronami pracami wewnątrz budynku, jak i w zakresie zagospodarowania terenu zewnętrznego w tym w układzie drogowym;
- w związku ze zmianą (zwiększeniem) uzgodnionego zakresy robót ustalone pomiędzy stronami wynagrodzenie uległo zwiększeniu o kwotę 18.162.500 zł, do wysokości 191.162.500 zł netto powiększonej o kwotę VAT w stawce obowiązującej.

Zmiany w składzie Zarządu

W dniu 29 kwietnia 2019 r. Spółka otrzymała oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienie osobistego przysługującego uprawnionemu Akcjonariuszowi o odwołaniu, z dniem 30 kwietnia 2019 roku, Pana Piotra Suprynowicza z Zarządu Spółki.

Częściowy wykup obligacji

W dniu 30 maja 2019 r. Spółka dokonała częściowego, zgodnego z warunkami emisji obligacji, wykupu 40 % pierwotnej wartości nominalnej obligacji serii JWC0520, oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000118, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 15 maja 2017 r. z terminem zapadalności 29 maja 2020 r. w łącznej liczbie 70.000, w początkowej wartości nominalnej 1.000 zł każda obligacja i łącznej wartości emisyjnej 70.000.000zł. Po wykupie wartość każdej z obligacji jest równa 500 zł, a łączna wartość to 35.000.000 zł.

7. Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych

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 jest równy 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 marca 2019 r. wartość

zadłużenia z tytułu kredytów była równa 152,9 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 Emitenta do standardowych zabezpieczeń stosowanych przez banki należą m.in. hipoteki na nieruchomościach.

Poniżej zaprezentowano wartość hipotek zabezpieczonych na nieruchomościach:

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE	31.03.2019
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych*	615 638 518

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

Standardem jest, że do jednej umowy kredytowej stosowane jest zazwyczaj kilka rodzajów zabezpieczeń, w łącznej wartości przewyższającej kwotę kredytu. Nie można, jednak sumować kwot zabezpieczeń, gdyż wartość ewentualnego roszczenia byłaby ściśle związana z kwotą zobowiązania, a uprawniony podmiot miałby prawo wyboru najczęściej jednego rodzaju zabezpieczenia.

Obok hipoteki występują również inne formy zabezpieczeń, np.: 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 Emitenta 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	31.03.2019
Poręczenie J.W. Construction Holding S.A. na rzecz Hanza Invest SA kredytu inwestycyjnego w Banku Ochrony Środowiska S.A.	72 000 000
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 marca 2019 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 marca 2019 r. 35,46 mln zł i 37 tys. Euro (Emitent), 8,29 mln zł i 116,48 tys. Euro (JW. Construction sp. z o.o.).

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

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 marca 2019r., przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3013 zł/EURO.

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 grudnia 2018r., przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3000 zł/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2019r.-31.03.2019r., 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 4,2978 zł/EURO

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2018r.-31.03.2018r., 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 4,1784 zł/EURO.

Pozycja bilansu skonsolidowanego	31.03.2019		31.12.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 835 884	426 821	1 795 582	417 577
Aktywa trwałe	779 104	181 132	753 510	175 235
Aktywa obrotowe	1 056 781	245 689	1 042 072	242 342
Pasywa razem	1 835 884	426 821	1 795 582	417 577
Kapitał własny	701 095	162 996	693 704	161 327
Zobowiązania długoterminowe	399 566	92 894	367 488	85 462
Zobowiązania krótkoterminowe	725 856	168 753	734 390	170 788
Przyszłe długoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	7 832	1 821	0,00	0,00
Przyszłe krótkoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	1 535	357	0,00	0,00

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2019 do 31-03-2019		od 01-01-2018 do 31-03-2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	101 277	23 565	50 525	12 092
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	75 591	17 588	38 499	9 214
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	25 686	5 977	12 026	2 878
Koszty sprzedaży	5 359	1 247	4 869	1 165
Koszty ogólnego zarządu	7 884	1 834	5 841	1 398
Zysk (strata) ze sprzedaży	11 708	2 724	-2 455	-588
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 392	2 418	-3 605	-863
Zysk (strata) brutto	8 235	1 916	36	9
Podatek dochodowy	1 444	336	-792	-189
Zysk (strata) netto	6 791	1 580	828	198

Pozycja bilansu Emitenta	31.03.2019		31.12.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 686 887	392 181	1 668 191	387 951
Aktywa trwałe	816 079	189 729	799 851	186 012
Aktywa obrotowe	870 808	202 452	868 340	201 940
Pasywa razem	1 686 887	392 181	1 668 191	387 951
Kapitał własny	747 203	173 716	753 958	175 339
Zobowiązania długoterminowe	288 118	66 984	253 330	58 914
Zobowiązania krótkoterminowe	642 199	149 303	660 903	153 698
Przyszłe długoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	7 832	1 821	0,00	0,00
Przyszłe krótkoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	1 535	357	0,00	0,00

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2019 do 31-03-2019		od 01-01-2018 do 31-03-2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	95 552	22 232	45 742	10 947
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	69 157	16 091	34 523	8 262
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	26 394	6 141	11 218	2 685
Koszty sprzedaży	4 913	1 143	4 636	1 109
Koszty ogólnego zarządu	6 952	1 617	4 994	1 195
Zysk (strata) ze sprzedaży	13 794	3 209	-2 182	-522
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	12 590	2 929	-3 678	-880
Zysk (strata) brutto	11 448	2 664	579	139
Podatek dochodowy	1 938	451	-735	-176
Zysk (strata) netto	9 510	2 213	1 314	314

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

W okresie sprawozdawczym zmiany takie nie wystąpiły.

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

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

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

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

Stan na dzień 30.05.2019 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 %

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

Ponadto Spółka posiada akcje własne przeznaczone do umorzenia, nabyte w dniu 26 kwietnia 2019 r., w łącznej liczbie 1.413.861 akcji, stanowiących ok. 1,59 % udziału w kapitale zakładowym, odpowiadające 1.413.861 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi ok. 1,59 % ogólnej liczby głosów.

W okresie od dnia 21 marca 2019 r., tj. od daty przekazania ostatniego raportu okresowego, którym był raport za rok 2018 r., do dnia przekazania niniejszego raportu nie zaszły żadne zmiany w znacznych pakietach akcji Emitenta, poza nabyciem przez Spółkę akcji własnych w celu ich umorzenia.

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

Osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji
Józef Wojciechowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	32.094.963

Liczba akcji posiadanych przez Pana Wojciechowskiego nie uległa zmianie.

13. Sprawy sądowe.

Na dzień 30 marca 2019 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. Obecnie oczekujemy na rozpoznanie skargi kasacyjnej.

14. Informacja o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi.

NAZWA SPÓŁKI	Należności od jednostek powiązanych	
	31.03.2019	31.12.2018
TBS Marki Sp. z o.o.	29 728,99	24 663,88
J.W. Construction Sp. z o.o.	2 809 031,12	2 438 841,36
Dana Invest Sp. z o.o.	314 780,52	323 666,21
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	1 579 159,12	1 651 383,26
Berensona Invest Sp. Z o.o.	35 660,16	35 660,16
Bliska Wola 4 Sp. z o.o.1 SK	26 328,95	34 196,00
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2 SK	411 581,99	407 211,29
Wola Invest Sp. z o.o.	32 708,16	32 708,16
Bliska Wola 4 Sp. z o.o.	30 330,40	30 330,40
Hanza Invest S.A.	2 189 047,88	1 600 333,23

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania do jednostek powiązanych	
	31.03.2019	31.12.2018
TBS Marki Sp. z o.o.	30 143 010,22	29 910 789,10
J.W. Construction Sp. z o.o.	2 179 359,75	3 621 730,40
Dana Invest Sp. Z o.o.	875,00	0,00
Bliska Wola 4 Sp. z o.o.1 SK	5 196,00	5 196,00
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	399,90	0,00

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

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01.01.2019-31.03.2019
Jednostki powiązane podlegające konsolidacji		
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Katowice	5 253 921,00

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

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01.01.2019-31.03.2019
Jednostki powiązane podlegające konsolidacji		
J.W. Construction Sp. z o.o.	sprzedaż towarów, materiałów	359 056,28
J.W. Construction Sp. z o.o.	usługi naprawy gwarancyjne	216 014,88
Hanza Invest S.A.	obsługa administracyjna	513 699,00
Hanza Invest S.A.	obsługa sprzedaży	240 455,98
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	refaktury (pozostałe)	128 354,23

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

15. Informacja o udzieleniu przez Emitenta lub spółkę zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca.

W opisywanym okresie sprawozdawczym podmiot zależny od Emitenta, spółka pod firmą Hanz Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach, zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie w dniu 07 lutego 2019 r. umowę kredytu odnawialnego na pokrycie kosztów realizacji inwestycji Hanza Tower w Szczecinie. Jednym z zabezpieczeń spłaty kredytu jest poręczenie udzielone przez Emitenta przedmiotowego kredytu do kwoty 72.000.000 zł wraz z poddaniem się rygorowi egzekucji z art. 777 §1 pkt. k.p.c.

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

Nie występują

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

Najistotniejsze czynniki mogące mieć wpływ na wyniki Spółki:

- Dotrzymanie harmonogramów realizacji budów, warunkujące możliwość przekazywania lokali na inwestycjach, w najbliższych kwartałach, w szczególności: Bliska Wola etap EK i EM (część mieszkaniowa i część apartotelowa) w Warszawie, Osiedla Kamerata w Gdyni.
- Utrzymanie tempa sprzedaży, pomimo trudnego rynku w związku z problemami związanymi z pozyskaniem podwykonawców, wraz z rozszerzaniem oferty uwarunkowane m.in.:
 - Uruchamianiem nowych inwestycji,
 - Dostępnością kredytów hipotecznych na rynku nieruchomości,
 - Niskim poziomem stóp procentowych – obniżony koszt obsługi kredytu dla Spółki oraz nabywców mieszkań, co może mieć pozytywny wpływ na tempo sprzedaży mieszkań,
 - Rozszerzaniem oferty o budowę kolejnych jednostek apartotelowych oraz powierzchni magazynowych,
 - Rozpoczęciem inwestycji zgodnie z harmonogramem.
- Koniunktura w gospodarce, a w szczególności sytuacja na rynku nieruchomości.
- Kurczące się zasoby pracowników w budownictwie oraz trudności w pozyskiwaniu wykonawców prac budowlanych mogą przekładać się na terminy rozpoczynania i kończenia inwestycji.
- W dalszej perspektywie utrzymanie zakładanych marż będzie zależeć od elastyczności popytu na podwyżki cen mieszkań, związanych z wyższymi kosztami zarówno wykonawstwa, jak i wyższymi kosztami zakupu gruntów.
- Utrzymanie wzrostu popytu na usługi hotelowe i apartotelowe.

Prognozy rozwoju podstawowego biznesu Spółki na kolejne lata zakładają występowanie wymienionych czynników w przyszłości. Zagrożenia dla rynku zbytu Spółki upatruje się przede wszystkim w utrudnionym i długotrwałym procesie pozyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych dla obecnych i planowanych projektów oraz ustawie deweloperskiej, która wciąż hamuje szybkie procedowanie w zakresie pozyskiwania finansowania i wymusza wzrost kosztów finansowych. Na działalność Grupy wpływ mogą mieć także zmiany prawne dotyczące prowadzenia działalności gospodarczej, w szczególności na rynku nieruchomości.

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

Segmenty branżowe

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

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

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

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

Podstawowy rodzaj usług w ramach każdego segmentu branżowego:

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

01.01.2019-31.03.2019	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska, apartotele i gastronomia	Budownictwo społeczne	Działalność pozostałe	Razem
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	77 980 178,86	18 815 183,92	3 641 162,93	840 134,51	101 276 660,22
Przychody netto ze sprzedaży produktów	76 623 970,19	18 813 013,06	3 638 114,64	840 134,51	99 915 232,40
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 356 208,67	2 170,86	3 048,29	0,00	1 361 427,82
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	57 609 580,43	15 255 749,79	2 050 022,91	675 306,17	75 590 659,30
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	56 296 046,34	15 253 578,93	2 046 974,62	675 306,17	74 271 906,06
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 313 534,09	2 170,86	3 048,29	0,00	1 318 753,24
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	20 370 598,43	3 559 434,13	1 591 140,02	164 828,34	25 686 000,92
Koszty sprzedaży	3 847 690,38	1 511 395,14	0,00	0,00	5 359 085,52
Koszty ogólnego zarządu	6 274 302,79	1 280 376,68	328 848,89	0,00	7 883 528,36
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-735 471,70	0,00	0,00	0,00	-735 471,70
Zysk (strata) ze sprzedaży	9 513 133,56	767 662,31	1 262 291,13	164 828,34	11 707 915,34
Pozostałe przychody operacyjne	222 922,25	76 061,46	50 771,10	150 374,66	500 129,47
Pozostałe koszty operacyjne	1 724 458,37	61 727,23	29 919,09	0,15	1 816 104,84
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 011 597,44	781 996,54	1 283 143,14	315 202,85	10 391 939,97
Przychody finansowe	458 441,87	1 358,51	244 436,00	0,00	704 236,38
Koszty finansowe	2 136 281,01	150 726,53	573 842,44	39,31	2 860 889,29
Zysk/strata na wyłączeniu jednostki podporządkowanej z konsolidacji					0,00
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	6 333 758,30	632 628,52	953 736,70	315 163,54	8 235 287,06
Zysk (strata) brutto	6 333 758,30	632 628,52	953 736,70	315 163,54	8 235 287,06
Podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek odroczone	1 219 429,29	224 385,07	0,00	0,00	1 443 814,36
Zysk (strata) netto	5 114 329,01	408 191,58	953 736,70	315 163,54	6 791 420,83



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019r.

01.01.2018-31.03.2018	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska, apartotele	Budownictwo społeczne	Działalność pozostałe	Razem
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	30 734 272,47	15 511 489,86	3 568 074,40	711 363,02	50 525 199,75
Przychody netto ze sprzedaży produktów	29 568 334,44	15 509 363,06	3 565 026,11	711 363,02	49 354 086,63
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 165 938,03	2 126,80	3 048,29	0,00	1 171 113,12
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	25 731 881,83	10 692 665,52	1 943 685,64	130 550,49	38 498 783,48
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	24 561 476,63	10 690 538,72	1 940 637,35	130 550,49	37 323 203,19
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 170 405,20	2 126,80	3 048,29	0,00	1 175 580,29
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 002 390,64	4 818 824,34	1 624 388,76	580 812,53	12 026 416,27
Koszty sprzedaży	3 475 088,00	1 393 920,31	0,00	0,00	4 869 008,31
Koszty ogólnego zarządu	4 052 095,67	833 465,69	351 075,47	604 825,32	5 841 462,15
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-3 770 915,75	0,00	0,00	0,00	-3 770 915,75
Zysk (strata) ze sprzedaży	-6 295 708,77	2 591 438,34	1 273 313,29	-24 012,79	-2 454 969,93
Pozostałe przychody operacyjne	375 808,47	4 230,57	0,07	6 002,51	386 041,62
Pozostałe koszty operacyjne	1 480 951,87	141,26	54 810,92	1,13	1 535 905,18
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-7 400 852,17	2 595 527,65	1 218 502,44	-18 011,41	-3 604 833,49
Przychody finansowe	8 148 512,91	4 515,36	248 206,89	234 238,19	8 893 597,68
Koszty finansowe	4 128 006,37	277 827,43	588 835,57	16,27	4 994 685,64
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	-3 380 345,63	2 322 215,58	877 873,76	216 210,51	35 954,22
Zysk (strata) brutto	-3 380 345,63	2 322 215,58	877 873,76	216 210,51	35 954,22
Podatek dochodowy	2 647,00	0,00	0,00	388,00	3 035,00
Podatek odroczony	-993 779,31	164 602,85	0,00	34 591,00	-794 585,47
Zysk (strata) netto	-2 389 213,32	2 157 612,73	877 873,76	181 231,51	827 504,69

E. SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA

1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31.03.2019	31.12.2018
AKTYWA TRWAŁE		816 079 257,32	799 850 652,05
Wartości niematerialne	1	12 877 792,88	12 872 925,97
Rzeczowe aktywa trwałe	2	250 138 949,62	249 153 252,48
Nieruchomości inwestycyjne	3	274 468 587,89	260 656 999,55
Inne aktywa finansowe	4	237 957 600,48	246 210 819,04
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		32 341 945,95	30 591 500,25
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	365 154,76	365 154,76
Prawo do użytkowania aktywa		7 929 225,74	0,00
AKTYWA OBROTOWE		870 807 560,04	868 340 134,41
Zapasy	6	27 429 070,30	28 148 284,47
Kontrakty budowlane	7	628 993 107,27	641 749 934,49
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	34 699 321,57	33 121 916,28
Inne aktywa finansowe	9	66 627 347,67	66 165 899,43
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	92 087 882,89	84 207 681,80
Rozliczenia międzyokresowe	11	18 684 401,37	14 946 417,94
Prawo do użytkowania aktywa		2 286 428,97	0,00
Aktywa razem		1 686 886 817,36	1 668 190 786,46
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		747 202 822,22	753 957 755,11
Kapitał podstawowy		17 771 888,60	17 771 888,60
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 493 208,19	7 493 208,19
Pozostałe kapitały	13	696 153 968,30	712 418 618,30
Niepodzielony wynik finansowy		16 274 040,01	-6 255 424,73
Zysk/ strata netto		9 509 717,12	22 529 464,75
ZOBOWIĄZANIA		930 316 840,06	914 233 031,36
Zobowiązania długoterminowe		288 118 049,90	253 329 640,01
Kredyty i pożyczki	12	38 012 018,63	6 727 681,01
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		42 207 466,92	38 519 206,16
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		200 416,45	200 416,45
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	15	0,00	0,00
Inne zobowiązania	14	207 698 147,90	207 882 336,39
Zobowiązania krótkoterminowe		642 198 790,16	660 903 391,35
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	15	42 155 536,58	53 994 773,25
Kontrakty budowlane	7	481 347 249,23	469 066 664,54
Kredyty i pożyczki	12	15 879 904,70	35 163 229,69
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	15	25 227 456,22	25 709 542,56
Inne zobowiązania	16	77 588 643,43	76 969 181,31
PRZYSZŁE DŁUGOTERMINOWE ZDYSKONTOWANE PŁATNOŚCI Z TYTUŁU LEASINGU		7 832 098,29	0,00
PRZYSZŁE KRÓTKOTERMINOWE ZDYSKONTOWANE PŁATNOŚCI Z TYTUŁU LEASINGU		1 535 056,78	0,00
Pasywa razem		1 686 886 817,35	1 668 190 786,46

2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2019 do 31-03-2019	za okres 01-01-2018 do 31-03-2018 (dane przekształcone)
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	95 551 564,33	45 741 612,74
Przychody netto ze sprzedaży produktów		94 043 809,13	44 653 105,37
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		1 507 755,20	1 088 507,37
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	18	69 157 182,35	34 523 117,36
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		67 660 023,73	33 430 929,92
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1 497 158,62	1 092 187,44
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		26 394 381,98	11 218 495,38
Koszty sprzedaży		4 913 480,15	4 635 764,78
Koszty ogólnego zarządu		6 951 551,31	4 993 583,61
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		-735 471,70	-3 770 915,75
Zysk (strata) ze sprzedaży		13 793 878,82	-2 181 768,76
Pozostałe przychody operacyjne	19	384 334,28	299 963,87
Pozostałe koszty operacyjne	20	1 587 958,80	1 796 371,32
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		12 590 254,30	-3 678 176,21
Przychody finansowe	21	1 478 558,43	8 554 147,12
Koszty finansowe	22	2 621 280,55	4 296 870,40
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		11 447 532,18	579 100,51
Zysk (strata) brutto		11 447 532,18	579 100,51
Podatek dochodowy		1 937 815,06	-734 669,13
Zysk (strata) netto		9 509 717,12	1 313 769,64

Inne całkowite dochody:		0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		0,00	0,00
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
Inne całkowite dochody		0,00	0,00
Całkowity dochód		9 509 717,12	1 313 769,64

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		za okres 01-01-2019 do 31-03-2019	za okres 01-01-2018 do 31-03-2018
Zyski			
(A) Zysk wynikający ze sprawozdań finansowych		9 509 717,12	1 313 769,64
Liczba akcji			
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*		88 859 443,00	88 859 443,00
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję		88 859 443,00	88 859 443,00
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)		0,11	0,01
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)			



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019r.

3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2018	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	706 687 031,11	5 731 587,19	-6 255 424,73	22 529 464,75	753 957 755,11
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu korekt konsolidacyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2019	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	706 687 031,11	5 731 587,19	-6 255 424,73	22 529 464,75	753 957 755,11
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych – utworzenie funduszu	0,00	0,00	0,00	-50 000 000,00	50 000 000,00	0,00	0,00	0,00
Wyplata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący pozycji odniesionych bezpośrednio na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty	0,00	0,00	0,00	-16 264 650,00	0,00	0,00	0,00	-16 264 650,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	-66 264 650,00	50 000 000,00	0,00	0,00	-16 264 650,00
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 509 717,12	9 509 717,12
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	0,00	0,00	-66 264 650,00	50 000 000,00	0,00	9 509 717,12	-6 754 932,87
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22 529 464,75	-22 529 464,75	0,00
Stan na 31 marca 2019	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	640 422 381,11	55 731 587,19	16 274 040,01	9 509 717,12	747 202 822,22



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019r.

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielon y wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2017 (dane przekształcone)	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	676 124 356,46	5 731 587,19	-4 724 163,88	29 031 413,80	731 428 290,36
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu korekt konsolidacyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2018	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	676 124 356,46	5 731 587,19	-4 724 163,88	29 031 413,80	731 428 290,36
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00		0,00				0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wypłata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący pozycji odniesionych bezpośrednio na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22 529 464,75	22 529 464,75
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22 529 464,75	22 529 464,75
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	30 562 674,65	0,00	-1 531 260,85	-29 031 413,80	0,00
Stan na 31 grudnia 2018	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	706 687 031,11	5 731 587,19	-6 255 424,73	22 529 464,75	753 957 755,11



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019r.

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2017 (dane przekształcone)	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	676 124 356,46	5 731 587,19	-4 724 163,88	29 031 413,80	731 428 290,36
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2018	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	676 124 356,46	5 731 587,19	-4 724 163,88	29 031 413,80	731 428 290,36
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00		0,00				0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wypłata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący pozycji odniesionych bezpośrednio na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 313 769,64	1 313 769,64
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 313 769,64	1 313 769,64
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	475 752,25	0,00	29 204 191,20	-29 031 413,80	648 529,65
Stan na 31 marca 2018	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	676 600 108,71	5 731 587,19	24 480 027,32	1 313 769,64	733 390 589,65

4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 01-01-2019 do 31-03-2019	za okres 01-01-2018 do 31-03-2018 (dane przekształcone)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
Zysk (strata) netto	9 509 717,12	1 313 769,64
Korekta o pozycję	7 560 672,35	15 297 528,43
Amortyzacja	2 420 668,49	2 139 116,08
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	-412 054,42	-10 732,97
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-22 252,18	0,00
Odsetki i dywidendy	1 230 172,44	2 980 168,27
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-632 673,40	5 739 147,89
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	5 043 628,78	0,00
Inne korekty o pozycję:	-66 817,36	4 449 829,16
- korekta wartości firmy	0,00	0,00
- odpis nieruchomości inwestycyjne	735 471,70	3 770 915,75
- pozostałe korekty	-802 289,06	678 913,41
Zmiana stanu kapitału obrotowego	9 599 241,06	22 772 342,70
Zmiana stanu zapasów	719 214,17	347 279,65
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	23 835 380,21	9 768 581,14
Zmiana stanu należności	-2 577 405,29	5 199 185,03
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-12 377 948,03	7 457 296,88
Przepływy pieniężne w działalności operacyjnej	26 669 630,53	39 383 640,77
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		0,00
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	9 593 382,34	0,00
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-32 866 672,02	-14 493 133,63
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	69 275,97
Pożyczki udzielone	-10 511 235,07	-421 857,70
Spłata pożyczek	4 600 000,00	54 168,03
Inne nabycia aktywów finansowych	-390 000,00	-400 000,00
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	50 420,00	22 413,29
Nabycia jednostek zależnych	0,00	-203 312,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-29 524 104,75	-15 372 446,04
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	53 527 139,75	8 202 742,31
Spłaty kredytów i pożyczek	-41 526 127,12	-46 894 238,46
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-434 700,75	-327 259,61
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-831 636,59	-1 239 774,43
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	0,00	0,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	10 734 675,29	-40 258 530,19
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	7 880 201,07	-16 247 335,46
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	84 207 681,80	157 132 776,26
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	92 087 882,89	140 885 440,80

F. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA

1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31.03.2019	31.12.2018
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy	12 389 648,22	12 389 648,22
c) inne wartości niematerialne	488 144,66	483 277,75
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	12 877 792,88	12 872 925,97

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.03.2019	31.12.2018
a) środki trwałe, w tym:	244 323 213,32	244 207 911,79
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	16 000 958,39	16 000 958,39
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	208 864 368,89	208 253 643,68
- urządzenia techniczne i maszyny	10 540 066,87	10 762 807,68
- środki transportu	2 412 409,40	2 486 922,93
- inne środki trwałe	6 505 409,77	6 703 579,11
b) środki trwałe w budowie	5 815 736,30	4 945 340,69
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	250 138 949,62	249 153 252,48

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	31.03.2019	31.12.2018
a) nieruchomości inwestycyjne	274 468 587,89	260 656 999,55
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	274 468 587,89	260 656 999,55

Nota 4. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.03.2019	31.12.2018
a) udziały lub akcje	182 714 490,18	198 979 140,18
b) udzielone pożyczki	53 522 706,43	46 191 196,99
c) inne inwestycje długoterminowe	1 720 403,87	1 040 481,87
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	237 957 600,48	246 210 819,04

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.03.2019	31.12.2018
a) w jednostkach zależnych	230 721 906,57	240 650 442,13
- udziały lub akcje	182 505 940,18	198 770 590,18
- inne papiery wartościowe	427 910,51	423 305,51
- udzielone pożyczki	47 788 055,88	41 456 546,44
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	7 235 693,91	5 560 376,91
- udziały lub akcje	208 550,00	208 550,00
- inne papiery wartościowe	1 292 493,36	617 176,36
- udzielone pożyczki	5 734 650,55	4 734 650,55
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	237 957 600,48	246 210 819,04

Nota 5. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31.03.2019	31.12.2018
a) należności z tytułu kaucji	0,00	0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasing)	0,00	0,00
b) pozostałe należności	365 154,76	365 154,76
Wartość należności, razem	365 154,76	365 154,76

2. AKTYWA OBROTOWE

Nota 6. Zapasy

ZAPASY	31.03.2019	31.12.2018
a) materiały	1 484 648,92	1 643 361,78
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	0,00	0,00
d) towary	25 410 966,34	25 536 435,63
e) zaliczki na dostawy	533 455,04	968 487,06
Wartość zapasów, razem	27 429 070,30	28 148 284,47

Nota 7. Kontrakty budowlane

KONTRAKTY BUDOWLANE	31.03.2019	31.12.2018
a) półprodukty i produkty w toku	583 145 286,61	551 030 000,43
b) produkty gotowe	33 895 983,23	77 635 561,36
c) zaliczki na dostawy	11 951 837,43	13 084 372,65
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,05
Wartość kontraktów budowlanych razem	628 993 107,27	641 749 934,49

KONTRAKTY BUDOWLANE	31.03.2019	31.12.2018
a) rozliczenia międzyokresowe	481 347 249,23	469 066 664,54
Wartość kontraktów budowlanych razem	481 347 249,23	469 066 664,54

Rozliczenia międzyokresowe	31.03.2019	31.12.2018
- zaliczki na lokale	477 419 979,37	462 281 131,35
- rezerwa na roboty	3 909 078,16	5 885 533,19
- inne	18 191,70	900 000,00
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	481 347 249,23	469 066 664,54

Nota 8. Należności handlowe oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.03.2019	31.12.2018
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	7 741 903,37	6 737 865,73
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	17 913 035,66	16 772 306,85
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	7 315 313,03	7 822 905,74
d) inne	1 729 069,51	1 788 837,96
Wartość należności, razem	34 699 321,57	33 121 916,28

Nota 9. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31.03.2019	31.12.2018
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	63 414 897,56	62 716 663,05
c) inne papiery wartościowe	3 212 450,11	3 449 236,38
d) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	66 627 347,67	66 165 899,43

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31.03.2019	31.12.2018
a) w jednostkach zależnych	63 359 413,02	62 661 178,51
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	63 359 413,02	62 661 178,51
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	3 267 934,65	3 504 720,92
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	3 212 450,11	3 449 236,38
- udzielone pożyczki	55 484,54	55 484,54
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	66 627 347,67	66 165 899,43

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.03.2019	31.12.2018
a) środki pieniężne w kasie i banku	91 871 826,96	84 196 799,55
b) inne środki pieniężne	206 831,56	747,80
c) inne aktywa pieniężne	9 224,37	10 134,45
Wartość środków pieniężnych, razem	92 087 882,89	84 207 681,80

ŚRODKI NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH	31.03.2019	31.12.2018
środki pieniężne na rachunkach powierniczych	44 324 640,77	61 483 631,37
JW. Construction Holding SA	44 324 640,77	61 483 631,37

Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.03.2019	31.12.2018
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	18 684 401,37	14 946 417,94
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	18 684 401,37	14 946 417,94

Rozliczenia międzyokresowe	31.03.2019	31.12.2018
- ubezpieczenia majątkowe	265 303,84	342 641,77
- odsetki	1 192 380,01	2 739 700,01
- koszty prowizji	12 080 215,65	11 146 865,43
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, podatek drogowy	4 054 055,94	0,00
- inne	1 092 445,93	717 210,73
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	18 684 401,37	14 946 417,94

3. ZOBOWIĄZANIA

Nota 12. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	31.03.2019	31.12.2018
a) kredyty	53 516 057,47	41 515 044,84
<i>w tym: długoterminowe</i>	38 012 018,63	6 727 681,01
<i>krótkoterminowe</i>	15 504 038,84	34 787 363,83
b) pożyczki	375 865,86	375 865,86
<i>w tym: długoterminowe</i>	0,00	0,00
<i>krótkoterminowe</i>	375 865,86	375 865,86
Wartość kredytów i pożyczek, razem	53 891 923,33	41 890 910,70
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	38 012 018,63	6 727 681,01
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	15 879 904,70	35 163 229,69

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.03.2019	31.12.2018
Do 1 roku	15 504 038,84	34 787 363,83
Powyżej 1 roku do 2 lat	17 964 959,81	2 151 428,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	20 047 058,82	4 576 253,01
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem kredyty, w tym:	53 516 057,47	41 515 044,84
- długoterminowe	38 012 018,63	6 727 681,01
- krótkoterminowe	15 504 038,84	34 787 363,83

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31.03.2019	31.12.2018
Do 1 roku	375 865,86	375 865,86
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	375 865,86
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	375 865,86	375 865,86

Nota 13. Pozostałe kapitały

POZOSTAŁE KAPITAŁY	31.03.2019	31.12.2018
a) kapitał zapasowy	640 422 381,11	706 687 031,11
b) pozostałe kapitały rezerwowe	55 731 587,19	5 731 587,19
- w tym kapitał na zakup akcji własnych	50 000 000,00	0,00
Wartość pozostałych kapitałów, razem	696 153 968,30	712 418 618,30

Nota 14. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.03.2019	31.12.2018
a) zobowiązania z tytułu leasingu	907 358,19	833 587,68
b) zobowiązania z tytułu kaucji	43 179 712,38	43 714 469,38
c) zobowiązania z papierów wartościowych	128 800 000,00	128 800 000,00
d) inne zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
e) zobowiązania wekslowe- powiązane	11 063 563,76	10 960 675,76
f) zobowiązania wekslowe- obce	0,00	0,00
g) pożyczki otrzymane- jednostki powiązane	23 747 513,57	23 573 603,57
Wartość innych zobowiązań, razem	207 698 147,90	207 882 336,39

Nota 15. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.03.2019	31.12.2018
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	17 543 631,48	28 244 378,92
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	2 189 520,65	3 626 926,40
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	4 949 151,09	2 547 023,23
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 081 470,06	2 118 570,66
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) pożyczki otrzymane- jednostki powiązane	0,00	0,00
g) zobowiązania z tytułu weksli-jednostki powiązane	4 340 225,22	4 336 270,86
h) inne	11 051 538,08	13 121 603,18
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	42 155 536,58	53 994 773,25

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31.03.2019	31.12.2018
a) część krótkoterminowa, w tym:	25 227 456,22	25 709 542,56
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	8 838 134,84	10 003 703,49
- odsetki naliczone	1 132 336,13	1 110 399,96
- depozyty czynszowe	480 433,64	480 433,64
- zaliczki_ hotele	2 092 692,16	3 301 197,35
- inne	5 132 672,91	5 111 672,54
- pozostałe rezerwy, w tym:	16 389 321,38	15 705 839,07
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	0,00	0,00
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	0,00	0,00
- rezerwy pozostałe	16 389 321,38	15 705 839,07
a) część długoterminowa, w tym:	0,00	0,00
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	0,00	0,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	25 227 456,22	25 709 542,56

Nota 16. Inne zobowiązania

INNE ZOBOWIĄZANIA	31.03.2019	31.12.2018
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	76 719 371,11	75 941 216,10
b) zobowiązania z tytułu weksli-obce	0,00	0,00
c) zobowiązania z tytułu leasingów	869 272,32	1 027 965,21
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	77 588 643,43	76 969 181,31

4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 17. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
Przychody ze sprzedaży produktów	74 158 536,40	26 094 114,09
Przychody ze sprzedaży usług	19 885 272,73	18 558 991,28
Przychody ze sprzedaży towarów	1 507 755,20	1 088 507,37
Wartość przychodów, razem	95 551 564,33	45 741 612,74

	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
Przychody ze sprzedaży, z czego:	95 551 564,33	45 741 612,74
-ze sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków	74 158 536,40	26 094 114,09
-ze sprzedaży usług	19 885 272,73	18 558 991,28
-ze sprzedaży towarów	1 507 755,20	1 088 507,37

	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	94 043 809,13	44 653 105,37
-działalność deweloperska	77 706 417,58	29 416 446,80
-działalność hotelarska	14 202 034,13	13 777 258,35
-działalność gastronomiczna	599 476,32	0,00
-zarządzanie nieruchomościami	1 535 881,10	1 459 400,22

	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych	74 158 536,40	26 094 114,09
-Warszawa i okolice	64 548 959,16	23 998 986,92
-Gdynia	100 000,00	1 818 486,81
- Katowice	23 577,24	276 640,36
- działki i sieci	9 486 000,00	0,00

	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych	14 202 034,13	13 777 258,35
-Warszawa i okolice	842 279,23	705 150,97
- Tarnowo	1 493 400,74	1 639 638,98
- Stryków	1 023 896,05	923 747,49
- Krynica Górská	10 842 458,11	10 508 720,91

Nota 18. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
Koszty ze sprzedaży produktów	53 711 661,92	21 882 340,72
Koszty ze sprzedaży usług	13 948 361,81	11 548 589,20
Koszty ze sprzedaży towarów	1 497 158,62	1 092 187,44
Koszt własny sprzedaży, razem	69 157 182,35	34 523 117,36

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
Koszty sprzedaży	4 913 480,15	4 635 764,78
Koszty zarządu	6 951 551,31	4 993 583,61
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	11 865 031,46	9 629 348,39

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
Amortyzacja	2 420 668,49	1 990 787,26
Zużycie materiałów i energii	31 498 561,09	14 595 790,90
Usługi obce	35 095 786,86	66 554 788,69
Podatki i opłaty	2 322 467,02	2 267 464,73
Wynagrodzenia	8 432 629,73	7 039 411,29
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 614 601,52	1 332 791,72
Pozostałe koszty rodzajowe	2 677 524,43	1 950 848,23
Koszty wg rodzaju, razem	84 062 239,14	95 731 882,82

Nota 19. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	22 699,33	6 002,51
b) inne przychody operacyjne	361 634,95	293 961,36
Wartość przychodów operacyjnych, razem	384 334,28	299 963,87

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	22 699,33	6 002,51
b) opłaty manipulacyjne, kary	33 641,86	80 603,73
c) rezerwy, odpisy aktualizujące	8 925,73	0,00
d) ujawnienie aktywów	0,00	0,00
e) inne (w tym odszkodowania)	319 067,36	213 357,63
Wartość przychodów operacyjnych, razem	384 334,28	299 963,87

Nota 20. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
c) inne koszty operacyjne	1 587 958,80	1 796 371,32
Wartość kosztów operacyjnych, razem	1 587 958,80	1 796 371,32

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
c) rezerwy	683 482,31	683 482,31
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	413 006,34	664 453,18
e) odstępné	0,00	0,00
f) koszty postępowania sądowego	122 877,50	16 955,39
g) koszty zaniechanych inwestycji	0,00	0,00
h) inne (w tym użytkowanie wieczyste _ sprawa sądowa)	368 592,65	431 480,44
Wartość kosztów operacyjnych, razem	1 587 958,80	1 796 371,32

Nota 21. Pozostałe przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki	898 674,98	8 345 679,37
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
d) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
e) inne	579 883,45	208 467,75
Wartość przychodów finansowych, razem	1 478 558,43	8 554 147,12

Przychody finansowe	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki od klientów	53 897,10	26 095,66
c) odsetki od pożyczek	706 454,46	140 320,40
d) odsetki od lokat, bankowe	53 764,40	201 072,41
e) odsetki od weksli	27 375,74	12 321,09
f) odsetki pozostałe	57 183,28	7 965 869,81
g) różnice kursowe	383 829,69	0,00
h) aktualizacji wartości inwestycji	0,00	0,00
i) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
j) inne	196 053,76	208 467,75
Razem	1 478 558,43	8 554 147,12

Nota 22. Pozostałe koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
a) odsetki	2 621 213,14	4 266 226,68
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
c) strata ze zbycia inwestycji	0,00	30 384,75
d) inne	67,41	258,97
Wartość kosztów finansowych, razem	2 621 280,55	4 296 870,40

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2019 do 31-03-2019	od 01-01-2018 do 31-03-2018
a) odsetki, prowizje kredyty	756 289,21	493 463,93
b) odsetki-leasingi	16 313,53	18 781,06
c) odsetki- pożyczki	173 910,00	151 496,02
d) odsetki- weksle	106 842,36	11 567,44
e) odsetki- emisja obligacji	871 893,70	2 722 562,92
f) odsetki pozostałe	695 964,34	868 355,31
g) różnice kursowe	0,00	0,00
h) strata ze zbycia inwestycji	0,00	30 384,75
i) inne	67,41	258,97
Wartość kosztów finansowych, razem	2 621 280,55	4 296 870,40



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019r.

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

Ząbki, 30 maja 2019 r.