

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2019 DO 31 GRUDNIA 2019

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI
STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ



Ząbki, 16 marca 2020



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Spis treści

A.	WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	3
1.	INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ	3
2.	PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI	5
B.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	16
C.	DODATKOWE INFORMACJE	21
D.	NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	21
E.	NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH.....	43
F.	NOTY OBJAŚNIAJĄCE POZOSTAŁE	45

A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

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

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

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

1.2 Czas trwania, rok obrotowy jednostki dominującej

Czas trwania Spółki na dzień 31 grudnia 2019 roku jest nieoznaczony. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

1.3 Skład organów jednostki dominującej

Zarząd

Skład osobowy Zarządu

Na dzień 31-12-2019 roku w skład Zarządu Spółki wchodził:

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

W roku 2019 zaszły następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki :

Z dniem 30 kwietnia 2019 roku Pan Piotr Suprynowicz został odwołany z Zarządu Spółki, w związku z otrzymanym oświadczeniem uprawnionego Akcjonariusza

W dniu 21 listopada 2019 roku Pan Piotr Suprynowicz został powołany przez Radę Nadzorczą w skład Zarządu Spółki.

Na dzień sporządzenia sprawozdania w skład Zarządu wchodzi :

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

Rada Nadzorcza

Skład osobowy Rady Nadzorczej

Na dzień 31-12-2019 roku Rada Nadzorcza Spółki składała się z:

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Małgorzata Szwarz - Sroka – Członek Rady Nadzorczej
Irmina Łopuszyńska Członek Rady Nadzorczej
Barbara Czyż – Członek Rady Nadzorczej
Marek Maruszyński – Członek Rady Nadzorczej
Ryszard Matkowski – Członek Rady Nadzorczej

W roku 2019 zaszły następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki :

Z dniem 22 lipca 2019 roku Pan Jacek Radziwiłski zrezygnował z członkostwa w Radzie Nadzorczej

Na dzień sporządzenia sprawozdania w skład Rady Nadzorczej wchodzi :

Na dzień 31-12-2019 roku Rada Nadzorcza Spółki składała się z:

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Małgorzata Szwarz - Sroka – Członek Rady Nadzorczej
Irmina Łopuszyńska Członek Rady Nadzorczej
Barbara Czyż – Członek Rady Nadzorczej
Marek Maruszyński – Członek Rady Nadzorczej
Ryszard Matkowski – Członek Rady Nadzorczej

Komitet Audytu

Na dzień 31-12-2019 r. w skład Komitetu Audytu wchodził :

Ryszard Matkowski – Przewodniczący (niezależny członek Rady Nadzorczej)

Irmina Łopuszyńska – Członek

Marek Maruszczyński – Członek (niezależny członek Rady Nadzorczej)

W roku 2019 w składzie Komitetu Audytu nie zaszły żadne zmiany.

Na dzień sporządzenia sprawozdania w skład Komitetu Audytu wchodził :

Ryszard Matkowski – Przewodniczący (niezależny członek Rady Nadzorczej)

Irmina Łopuszyńska – Członek

Marek Maruszczyński – Członek (niezależny członek Rady Nadzorczej)

1.4 Zatwierdzenie sprawozdania finansowego do publikacji

Niniejsze sprawozdanie zostaje zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 16 marca 2020 roku. W przypadku, gdyby zaszły istotne zmiany wymagające ujawnienia, sprawozdanie może zostać zmienione po jego sporządzeniu, przed zatwierdzeniem, wyłącznie przez Zarząd Spółki.

1.5 Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Spółka J.W. Construction Holding S.A. zakłada kontynuację działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych. Na dzień bilansowy Spółka J.W. Construction Holding S.A. nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności. Sprawozdawczość finansowa jest przygotowywana zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem niektórych instrumentów finansowych i niektórych transakcji. Które zgodnie z MSSF 9 wyceniane są lub rozliczane w wartości godziwej.

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

1.6 Okres objęty sprawozdaniem

Prezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku, a porównywalne dane finansowe i noty objaśniające obejmują okres od 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku .

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

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

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne:				
Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
J.W. Construction Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Yakor House Sp. z o.o.	Rosja	70,00%	70,00%	konsolidacja pełna
Dana Invest Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o. (Bałtycka Invest Sp. z o.o.)	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Berensona Invest Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Bliska Wola 4 Sp z o.o. 1SK	Polska	99,00%	99,00%	konsolidacja pełna
Bliska Wola 4 Sp z o.o. 2SK	Polska	99,00%	99,00%	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
J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.	Bułgaria	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.
- J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o. - 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, oraz J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o. które koncentruje swoją działalność w zakresie produkcji budowlanej i deweloperskiej na terytorium Rosji oraz Bułgarii. 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:

- 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.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

2.1 Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF

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

Zasady rachunkowości stosowano przy zachowaniu zasady ciągłości we wszystkich prezentowanych okresach.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę memoriału, za wyjątkiem sprawozdania z przepływów pieniężnych.

2.2 Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego

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

2.3 Ważne oszacowania i założenia

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

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

- Oszacowania związane z ustaleniem aktywów z tytułu podatku odroczonego zgodnie z MSR 12. Z uwagi na dużą zmienność koniunktury, może wystąpić sytuacja, w której rzeczywiste wyniki finansowe i dochody podatkowe mogą różnić się od planowanych.
- Oszacowanie potencjalnych kosztów związanych z toczącymi się przeciwko spółce dominującej postępowaniami skarbowymi i sądowymi. Sporządzając sprawozdanie finansowe, każdorazowo bada się szanse i ryzyka związane z prowadzonymi postępowaniami i stosownie do wyników i rezultatów takich analiz tworzy rezerwy na potencjalne straty. Nie można jednak wykluczyć ryzyka, że sąd lub organ skarbowy wyda wyrok lub decyzję odmienną od przewidywań Jednostki i utworzone rezerwy mogą okazać się niewystarczające.
- Jednostka uzyskuje przychody ze świadczonych usług wykonywanych przez Emitenta w oparciu o umowy zadań przez ustalony okres. Usługi wykonywane przez Emitenta są usługami długoterminowymi, okres ich realizacji przekracza 6 miesięcy.
- Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest określana przez niezależne, profesjonalne podmioty zajmujące się wyceną nieruchomości. Zarząd weryfikuje wyceny nieruchomości porównując je do informacji o podobnych transakcjach na rynku oraz innych informacjach o możliwych do uzyskania cenach weryfikowanych nieruchomości inwestycyjnych,
- Oszacowania związane z analizą utraty wartości grup aktywów trwałych generujących długoterminowe przepływy finansowe (Hotele w ramach działalności hotelarskiej). Sporządzając sprawozdanie finansowe każdorazowo analizowane są przesłanki utraty wartości na bazie analizy przyszłych przepływów finansowych (EBITDA) w okresie planowanego użytkowania posiadanych obiektów hotelarskich lub wycen nieruchomości sporządzanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych.

2.4 Zmian polityki rachunkowości

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

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego.

2.5 Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

1. Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów, które zostały zatwierdzone i opublikowane przez Unię Europejską i weszły w życie od lub po 1 stycznia 2019 roku

MSSF 16 „Leasing”

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

Zgodnie z MSSF 16 leasingobiorca ujmuje prawo do użytkowania składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania składnika aktywów jest traktowane podobnie jak inne aktywa niefinansowe i odpowiednio amortyzowane. Zobowiązania z tytułu leasingu wycenia się początkowo w wartości bieżącej płat leasingowych płatnych w okresie leasingu, zdyskontowanej o stopę zawartą w leasingu, jeżeli jej ustalenie nie jest trudne, lub o krańcową stopę procentową. MSSF 16 definiuje okres leasingu jako całkowity, niepodlegający odwołaniu okres, podczas którego leasingobiorca ma prawo do użytkowania danego aktywa. Okres leasingu obejmuje również okresy opcjonalne w przypadku, gdy jednostka jest pewna wykonania opcji przedłużenia (lub nie wykonania opcji zakończenia) leasingu.

Grupa podjęła decyzję o wdrożeniu MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r. przy zastosowaniu uproszczonego podejścia tj. retrospektywnie z łącznym efektem pierwszego zastosowania niniejszego standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania.

Opis skutków ujęcia MSSF 16 został opisany poniżej w punkcie „Zastosowanie MSSF 16 Leasing po raz pierwszy”.

Pozostałe standardy

- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą - modyfikują obowiązujące wymogi dotyczące praw z tytułu przedterminowego rozwiązania umowy na potrzeby umożliwienia wyceny według zamortyzowanego kosztu (lub, w zależności od modelu biznesowego, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody) nawet w przypadku ujemnych płatności kompensacyjnych. Zmiany przewidują, iż znak (plus bądź minus) kwoty przedpłaty nie jest istotny – tj. w zależności od stopy procentowej obowiązującej w momencie rozwiązania umowy, może zostać dokonana płatność na rzecz strony skutkująca wcześniejszą spłatą. Kalkulacja tej kompensaty musi być taka sama zarówno w przypadku kary za przedterminową spłatę jak również w przypadku zysku z tytułu wcześniejszej spłaty. Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.
- Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego” - może być niejasne, w jaki sposób prawo podatkowe odnosi się do określonej transakcji lub okoliczności lub czy organ podatkowy zaakceptuje opodatkowanie jednostki. MSR 12 „Podatki dochodowe” określa sposób rozliczania podatku bieżącego i odroczonego, ale nie odzwierciedla skutków niepewności. KIMSF 23 zawiera wytyczne, które

uzupełniają wymogi zawarte w MSR 12, określając sposób odzwierciedlenia skutków niepewności przy ujmowaniu podatku dochodowego. Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.

- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wprowadzono w celu wyjaśnienia, że jednostka stosuje MSSF 9 (w tym regulacje dotyczące utraty wartości) do długoterminowych udziałów w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach, które wchodzi w skład inwestycji netto w jednostkę stowarzyszoną lub wspólne przedsięwzięcie, w stosunku do których nie zastosowano metody praw własności. Zmiany usuwają również paragraf 41, ponieważ uznano, że paragraf ten jedynie powtórzył wymogi zawarte w MSSF 9 i wywoływał zamieszanie w kwestii rozliczania długoterminowych udziałów. Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.
- Zmiany do MSSF (cykl 2015-2017) – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” - zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu wymagają, aby po zmianie planu zastosować zaktualizowanych założeń do wyceny w celu ustalenia bieżących kosztów usług i odsetek netto za pozostałą część okresu sprawozdawczego. Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.

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 rocznym sprawozdaniu finansowym.

Zastosowanie MSSF 16 “Leasing” po raz pierwszy

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

Spółka 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, Spółka 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:

Aktywa	01-01-2019	Korekty z tytułu zastosowania MSSF 16	31-12-2018
Aktywa trwałe			
Aktywa z tytułu praw do użytkowania	9 305 062,13	9 305 062,13	0,00
Aktywa obrotowe			
Aktywa z tytułu praw do użytkowania	2 449 424,08	2 449 424,08	0,00
Pasywa	01-01-2019	Korekty z tytułu zastosowania MSSF 16	31-12-2018
Przyszłe długoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	10 617 214,70	10 617 214,70	0,00
Przyszłe krótkoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	1 137 271,51	1 137 271,51	0,00

Nota przedstawiająca wpływ zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy, zaprezentowana w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na 31 grudnia 2018 r.:

Prawo do użytkowania aktywa	113 522 125,21
Przyszłe długoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	106 701 655,04
Przyszłe krótkoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	6 820 470,17

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. Spółka jako leasingobiorca ujęła przyszłe płatności z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowych stóp procentowych Spółki oraz ujęła składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej płatnościom 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 2019 roku 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 Spółka traktuje analogicznie do tych, w stosunku do których była dotychczas użytkownikiem wieczystym, traktując opłaty przekształceniowe analogicznie do opłat z tytułu wieczystego użytkowania

Według szacunków Spółki, opartych na planach dotyczących prowadzenia działalności operacyjnej w poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 1 stycznia 2019 r. Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 11.754 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych w bilansie:

- kwota 1 137 tys. zł podlega zapłacie przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia 1 stycznia 2019 r.,
- kwota 10 617 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Spółkę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia 1 stycznia 2019 r.

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

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

- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia Jednostek” - zmiana doprecyzowuje definicję przedsięwzięcia (ang. business) i ma na celu łatwiejsze odróżnienie przejęć przedsięwzięć od grup aktywów dla celów rozliczenia połączeń (obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie).
- Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF - będą miały zastosowanie z dniem 1 stycznia 2020 r.
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” - doprecyzowują definicję istotności i zwiększają spójność pomiędzy standardami, ale nie oczekuje się, że będą miały znaczący wpływ na przygotowanie sprawozdań finansowych. Zmiana jest obowiązkowa dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie.
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” - nowy standard wymaga wyceny zobowiązań ubezpieczeniowych w wysokości aktualnej wartości wypłaty i zapewnia bardziej jednolite podejście do wyceny i prezentacji wszystkich umów ubezpieczeniowych. Wymogi te mają na celu osiągnięcie spójnego ujmowania umów ubezpieczeniowych opartego na określonych zasadach rachunkowości. MSSF 17 zastępuje MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” i związane z nimi interpretacje w dniu zastosowania nowego standardu. Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie.
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7: „Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej”. Zmiany mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później.
- 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) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony.

Spółka jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych standardów, interpretacji i zmian do standardów. Według obecnych szacunków Spółki, nie będą one miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe w okresie ich pierwszego zastosowania.

3. Polityka rachunkowości

Wartości niematerialne

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

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

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

- Oprogramowanie komputerowe od 10% – 50%

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych

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

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

Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Spółka wycenia inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych zgodnie z MSR 27 par.10 pkt a czyli w cenie nabycia. Na każdy dzień bilansowy inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych są analizowane pod kątem ewentualnej utraty wartości i jeśli stwierdzono przesłanki do utraty wartości przeprowadzane są testy na utratę wartości zgodnie z MSR 36.

Spółka wycenia udziały w pozostałych jednostkach zgodnie z MSSF9 czyli w wartości godziwej. Przeszacowanie do wartości godziwej ujmowane jest w wyniku finansowym lub innych całkowitych dochodach w zależności zaklasyfikowania danego składnika aktywów dla potrzeb wyceny.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość inwestycyjna to nieruchomość (grunt, budynek lub część budynku, lub też oba te elementy), którą właściciel traktuje jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost wartości. Nieruchomość taka nie jest wykorzystywana przy produkcji, dostawach towarów, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych ani też, nie jest przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki. Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są w szczególności: grunty utrzymywane ze względu na długoterminowy wzrost jego wartości; grunt, którego przyszłe użytkowanie pozostaje aktualnie nieokreślone. Początkowo nieruchomość inwestycyjna wyceniana jest według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomości, jednostka stosując model wyceny w wartości godziwej, wycenia w wartości godziwej wszystkie nieruchomości inwestycyjne i nieruchomości inwestycyjne w budowie, z wyjątkiem przypadków, gdy jednostka nie może wiarygodnie i regularnie ustalać wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wpływa na zysk lub stratę netto w okresie w którym nastąpiła zmiana.

Leasing

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

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

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

Opłaty z tytułu umowy leasingu dzielą się na koszty finansowe (prezentowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów danego okresu) oraz raty spłaty kapitału, zmniejszające zobowiązanie z tytułu przejęcia składnika w leasing. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w rachunku zysków i strat. Wykazane w bilansie przedmioty leasingu podlegają umorzeniu i amortyzacji według takich samych zasad, co inne nabyte składniki majątkowe podobnego rodzaju. Jeżeli po zakończeniu leasingu spółka nie zamierza nabyć tytułu własności przedmiotu leasingu okres amortyzacji równy jest okresowi trwania leasingu.

Leasing, który nie spełnia kryteriów leasingu finansowego klasyfikowany jest do leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego są ujmowane przez spółkę jako koszty w rachunku zysków i strat w sposób równomierny przez okres trwania leasingu.

Zapasy

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

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

Wyroby gotowe

Wyroby gotowe są to składniki zakończonych projektów (osiedla domów, osiedla wielorodzinne) takie jak: mieszkania, lokale użytkowe, piwnice, garaże, miejsca garażowe, miejsca parkingowe. Pozycja zawiera inne wyroby gotowe wykorzystywane w procesie produkcyjnym spółki. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia - zawierającego koszty bezpośrednie i uzasadnioną część kosztów pośrednich oraz koszty finansowania zewnętrznego poniesionych do dnia zakończenia produkcji) lub możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Jeżeli cena nabycia lub koszt wytworzenia jest wyższy niż przewidywana cena sprzedaży, jednostka dokonuje odpisu aktualizującego, który koryguje koszt własny sprzedaży. Rozchód wyrobów gotowych dokonywany jest w drodze szczegółowej identyfikacji poszczególnych pozycji.

Produkcja w toku

Produkcja w toku stanowi poniesione nakłady związane z realizacją osiedli mieszkaniowych i koszty związane z produkcją pomocniczą. Produkcja pomocnicza wyceniana jest według kosztów wytworzenia. Produkcja w toku jest prezentowana w bilansie w pozycji „Kontrakty budowlane” zgodnie z MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”.

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Instrumenty finansowe

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

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

Klasyfikacja instrumentów finansowych

Jednostka klasyfikuje instrumenty finansowe zgodnie z wymaganiami MSSF 9.

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

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

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

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

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

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

- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

- aktywa finansowe wycenianie w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody

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

Zobowiązania finansowe wycenianie w zamortyzowanym koszcie

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

Zobowiązania finansowe wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

Utrata wartości aktywów finansowych

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

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

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

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

Należności krótkoterminowe i długoterminowe

Należności spółki niezaliczone do aktywów finansowych podlegających MSSF 9 są wykazywane w sprawozdaniu finansowym w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizacji. Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość. Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

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

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

Kaucje gwarancyjne

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

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

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

Rezerwy na zobowiązania

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

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

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

- rezerwy na przyszłe zobowiązania
- rezerwę na naprawy gwarancyjne, która ujmowana jest w wysokości kwot z okresów przeszłych dotyczących kosztów napraw gwarancyjnych,

- rezerwa na niewykorzystane urlopy pracowników, która tworzona jest w oparciu o wykaz niewykorzystanych dni urlopów poszczególnych pracowników, na dany dzień, oraz ich dzienne wynagrodzenie brutto, powiększone o składki ZUS Pracodawcy,
- rezerwa na odprawy emerytalne,
- rezerwa na odroczony podatek dochodowy.

Kontrakty długoterminowe dotyczące usług deweloperskich

Podstawową działalnością Emitenta jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Cechą charakterystyczną kontraktów deweloperskich jest budowa mieszkań, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przeniesienie prawa własności na nabywcę mieszkania. Proces realizacji takich kontraktów przekracza okres 12 miesięcy. Zaliczki wpłacone przez nabywców z tytułu podpisanych umów ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów. Koszty według rodzaju poniesione w danym okresie ujmowane są w zapasach, które dla potrzeb prezentacji w bilansie wyodrębniono w bilansie jako kontrakty budowlane. Wartość zapasów ustalona jest zgodnie z MSR 2 „Zapasy”. W związku z zastosowaniem MSSF 15 Spółka nie zmieniła dotychczasowego sposobu ujmowania przychodów.

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

Spółka rozpoznaje przychody ze sprzedaży nieruchomości po spełnienia następujących warunków:

- zakończeniu budowy;
- odbiór lokalu protokołem przekazania.

Kontrakty długoterminowe dotyczące usług budowlanych

Do rozliczeń i ujmowania usług budowlanych Spółka będąc wykonawcą usług budowlanych stosuje przepisy wynikające z MSSF 15 „Przychody z umów” klientami.

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

a) Metoda zerowa

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

b) Metoda stopnia zaawansowania

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

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

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

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

Kredyty bankowe i pożyczki

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

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

Odroczony podatek dochodowy

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

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

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

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z zobowiązaniami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy dotyczą one podatku dochodowego nałożonego przez tę samą władzę podatkową i gdy jednostka posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzania kompensat należności z tytułu bieżącego podatku z zobowiązaniem z tytułu bieżącego podatku.

Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży i działalność w trakcie zaniechania

Aktywa trwale dostępne do sprzedaży

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

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

Działalność zaniechana

Działalność zaniechana to element jednostki, który został zbyty lub jest zakwalifikowany jako przeznaczony do sprzedaży oraz:

- stanowi odrębną, ważną dziedzinę działalności lub geograficzny obszar działalności,
- jest częścią pojedynczego, skoordynowanego planu zbycia odrębnej, ważnej dziedziny działalności lub geograficznego obszaru działalności lub
- jest jednostką zależną nabytą wyłącznie z zamiarem jej sprzedaży.

Zobowiązania

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

Ze względu na cechy charakteryzujące zobowiązania można podzielić na:

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

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

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

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

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

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

Przychody

MSSF 15 określa zasady ujmowania przychodów z tytułu umów z klientami. Przez odniesienie regulacje też stosowane są w niektórych aspektach ujmowania sprzedaży aktywów niefinansowych.

Przychód wycenia się w cenie transakcyjnej, czyli kwocie wynagrodzenia, które - zgodnie z oczekiwaniem jednostki - będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży). Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot. Kwota wynagrodzenia odzwierciedlona

jest zazwyczaj przez kwotę otrzymaną bądź należną, po pomniejszeniu o przewidywane rabaty, zwroty klientów i podobne pomniejszenia, w tym podatek od towarów i usług oraz inne podatki związane ze sprzedażą za wyjątkiem podatku akcyzowego a także kary umowne.

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

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

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

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

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

Na sprzedane mieszkania Spółka udziela rękojmi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Koszty

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

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

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

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

Pozostałe przychody, koszty, zyski i straty

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

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

Podatki

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

B. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31-12-2019	31-12-2018
AKTYWA TRWAŁE		817 302 742,39	713 478 123,85
Wartości niematerialne	1	7 109 446,85	12 910 444,99
Rzeczowe aktywa trwałe	3	447 464 133,67	422 763 726,72
Nieruchomości inwestycyjne	4	319 408 609,49	259 161 999,55
Długoterminowe aktywa finansowe	5	33 843 467,85	13 123 092,26
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00	2 679 594,69
Należności handlowe oraz pozostałe należności	6	2 828 104,82	2 839 265,65
Aktywa z tytułu praw do użytkowania	3a	6 648 979,71	0,00
AKTYWA OBROTOWE		851 506 349,19	1 042 071 883,40
Zapasy	7	30 357 562,09	29 120 485,20
Kontrakty budowlane	7	665 940 029,15	774 677 251,30
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	23 661 326,55	39 469 536,79
Inne aktywa finansowe	9	8 187 700,76	59 271 955,41
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	108 468 058,98	122 484 500,34
Rozliczenia międzyokresowe	11	10 635 608,89	17 048 154,36
Aktywa z tytułu praw do użytkowania	3a	4 256 062,77	0,00
Aktywa razem		1 668 809 091,58	1 755 550 007,25
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		727 912 851,70	693 704 048,98
Kapitał podstawowy	12	17 771 888,60	17 771 888,60
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 493 208,19	7 493 208,19
Udziały (akcje) własne		-17 410 415,37	0,00
Pozostałe kapitały	13	716 049 067,69	696 326 656,22
Niepodzielony wynik finansowy		-59 388 211,68	-44 420 280,93
Zysk/ strata netto		63 397 314,27	16 532 576,90
ZOBOWIĄZANIA		929 991 097,49	1 061 845 958,26
Zobowiązania długoterminowe		354 771 218,45	327 455 634,74
Kredyty i pożyczki	14	159 416 478,47	101 430 756,35
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	13 732 924,37	0,00
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych	16	241 204,48	241 204,48
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	17	54 362 613,85	55 126 188,44
Inne zobowiązania	18	127 017 997,27	170 657 485,47
Zobowiązania krótkoterminowe		575 219 879,04	734 390 323,52
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	19	66 969 666,41	62 909 836,74
Kontrakty budowlane	7	348 226 651,27	513 534 527,58
Kredyty i pożyczki	14	39 922 578,92	40 974 620,09
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	17	32 484 937,03	39 504 479,20
Inne zobowiązania	19	87 616 045,41	77 466 859,91
Przyszłe długoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu		9 346 603,50	0,00
Przyszłe krótkoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu		1 558 538,89	0,00
Pasywa razem		1 668 809 091,58	1 755 550 007,25

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2019 do 31-12-2019	za okres 01-01-2018 do 31-12-2018
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	23	605 313 800,49	404 067 892,75
Przychody netto ze sprzedaży produktów		596 646 650,96	400 052 227,24
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		8 667 149,53	4 015 665,51
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	24	458 192 396,55	329 582 244,23
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		449 632 442,81	325 612 127,65
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		8 559 953,74	3 970 116,58
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		147 121 403,94	74 485 648,52
Koszty sprzedaży	24	30 983 964,63	24 087 800,45
Koszty ogólnego zarządu	24	29 650 721,84	24 194 316,18
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		4 663 010,09	-5 276 952,25
Zysk (strata) ze sprzedaży		91 149 727,56	20 926 579,64
Pozostałe przychody operacyjne	25	6 182 804,82	6 422 797,19
Pozostałe koszty operacyjne	26	9 484 632,77	8 526 506,05
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		87 847 899,61	18 822 870,78
Przychody finansowe	27	3 919 865,85	11 938 008,52
Koszty finansowe	28	11 957 932,14	21 201 860,52
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		79 809 833,32	9 559 018,78
Zysk (strata) brutto		79 809 833,32	9 559 018,78
Podatek dochodowy	21	16 412 519,06	-6 973 558,13
Zysk (strata) netto		63 397 314,27	16 532 576,91

Inne całkowite dochody:		-29 188 511,56	-1 056 153,50
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		-464 221,48	-769 801,24
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
Inne całkowite dochody		-28 724 290,08	-286 352,26
Całkowity dochód		34 208 802,70	15 476 423,41

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		za okres 01-01-2019 do 31-12-2019	za okres 01-01-2018 do 31-12-2018
Zyski			
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych		63 397 314,27	16 532 576,91
Liczba akcji			
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*		87 788 953	88 859 443
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję		87 788 953	88 859 443
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)		0,72	0,19
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)		0,72	0,19

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Zysk (strata) netto	63 397 314,27	16 532 576,90
Korekta o pozycję	43 538 473,00	33 669 578,02
Amortyzacja	12 481 069,46	11 833 794,41
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	0,00	-1 200 272,93
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	2 243 660,42	0,00
Odsetki i dywidendy	7 015 757,20	7 219 686,49
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	20 805 622,20	8 727 724,87
Inne korekty	992 363,72	7 088 645,18
- odpis nieruchomości inwestycyjne	-4 663 010,09	5 276 952,25
- pozostałe korekty	5 655 373,81	1 811 692,93
Zmiana stanu kapitału obrotowego	-38 868 997,37	132 976 650,42
Zmiana stanu zapasów	-1 237 076,89	1 280 027,83
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	-51 757 166,32	113 919 295,47
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	15 819 371,07	3 862 674,95
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-1 694 125,23	13 914 652,16
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	68 066 789,90	183 178 805,34
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		0,00
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	20 811 985,86	12 397,00
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-73 301 947,95	-126 153 830,92
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	0,00
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	-1 043 000,00	-1 560 000,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych		0,00
Pożyczki udzielone	-12 065 349,45	-7 971 510,39
Splata pożyczek	4 138 888,85	0,00
Odsetki otrzymane	216 460,00	0,00
Zbycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych:	0,00	-203 312,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-61 242 962,69	-135 876 256,31
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		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	-17 410 415,37	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	105 578 443,43	35 269 272,25
Splaty kredytów i pożyczek	-48 644 762,48	-97 278 969,44
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-70 300 000,00	-18 400 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-3 233 461,65	-1 464 423,10
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-14 505 018,23	-17 679 228,20
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	27 674 945,73	464 210,44
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-20 840 268,57	-99 089 138,05
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-14 016 441,35	-51 786 589,02
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	108 468 058,98	122 484 500,34



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 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	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	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	0,00	-17 410 415,37	0,00	-50 000 000,00	50 000 000,00	0,00	0,00	0,00	-17 410 415,37
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	-464 221,48	0,00	0,00	-464 221,48
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	-11 313 874,71	0,00	-11 313 874,71
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	17 771 888,60	-17 410 415,37	7 493 208,19	642 071 910,38	57 947 307,60	-4 156 783,24	-55 734 155,63	16 532 576,90	664 515 537,43
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63 397 314,27	63 397 314,27
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	17 771 888,60	-17 410 415,37	7 493 208,19	642 071 910,38	57 947 307,60	-4 156 783,24	-55 734 155,63	79 929 891,17	727 912 851,69
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	20 186 632,95	0,00	0,00	-3 654 056,04	-16 532 576,90	0,00
Stan na 31 grudnia 2019	17 771 888,60	-17 410 415,37	7 493 208,19	662 258 543,32	57 947 307,60	-4 156 783,24	-59 388 211,68	63 397 314,27	727 912 851,69



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 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
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

C. DODATKOWE INFORMACJE

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

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

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

W Sprawozdaniu Finansowym Grupy sporządzonym za rok 2019 zostały ujęte wszystkie zdarzenia, które wystąpiły do dnia sporządzenia Sprawozdania czyli do dnia 16 marca 2019 roku i miały wpływ na Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku.

ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W 2019 roku Grupa nie dokonała zmian zasad polityki rachunkowości.

WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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

D. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31-12-2019	31-12-2018
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy z konsolidacji	5 996 590,90	12 389 648,22
c) inne wartości niematerialne	1 112 855,95	520 796,77
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	7 109 446,85	12 910 444,99

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

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

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

W ramach Spółki nie prowadzono w latach 2018-2019 prac rozwojowych i nie ponoszono na nie kosztów. Spółka nie posiadała zaliczek na wartości niematerialne.

Spółka przeprowadziła test na utratę wartości w odniesieniu do rozpoznanej wartości firmy na dzień 31 grudnia 2019 roku. W celu weryfikacji, czy wystąpiła utrata wartości firmy zgodnie z MSR 36 porównana została wartość bilansowa inwestycji z jej wartością odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalna ośrodka została ustalona na podstawie wartości możliwych do wygenerowania przepływów pieniężnych z posiadanych aktywów. W wyniku porównania tej wartości odzyskiwalnej z wartością bilansową ustalono, iż na dzień 31 grudnia 2019 roku nastąpiła utrata wartości firmy w kwocie 6 393 057,32 zł.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Nazwa grupy składników majątku	od 01-01-2019 do 31-12-2019	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne	Inne wartości niematerialne razem
wartość	Stan na początek roku obrotowego	12 389 648,22	15 733 871,07	28 123 519,29
	Połączenia	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	12 389 648,22	15 733 871,07	28 123 519,29
	Połączenie	0,00	0,00	0,00
	Przychody	0,00	810 452,75	810 452,75
	Przyjęcie aportem	0,00	0,00	0,00
	Odpis aktualizujący	6 393 057,32	0,00	6 393 057,32
	Stan na koniec roku obrotowego	5 996 590,90	16 544 323,82	22 540 914,72
umorzenie	Stan na początek roku obrotowego	0,00	15 213 074,30	15 213 074,30
	Połączenia	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	0,00	15 213 074,30	15 213 074,30
	Połączenie	0,00	0,00	0,00
	Amortyzacja za rok	0,00	218 393,57	218 393,57
	Zwiększenie	0,00	0,00	0,00
	Zmniejszenie	0,00	0,00	0,00
	Przyjęcie aportem	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec roku obrotowego	0,00	15 431 467,87	15 431 467,87	
Stan na początek roku obrotowego (netto)		12 389 648,22	520 796,77	12 910 444,99
Stan na koniec roku obrotowego (netto)		5 996 590,90	1 112 855,95	7 109 446,85

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

Nota 2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Nie występuje.

Nota 3. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31-12-2019	31-12-2018
a) środki trwałe, w tym:	438 576 003,92	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	345 748 690,96	334 645 190,87
- urządzenia techniczne i maszyny	37 639 440,02	17 493 872,36
- środki transportu	4 680 574,87	2 486 922,93
- inne środki trwałe	9 032 190,16	10 833 611,92
b) środki trwałe w budowie	8 673 103,07	15 780 597,73
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	215 026,68	48 423,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	447 464 133,67	422 763 726,72

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

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

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

Grupa nie aktywowała w 2019 roku kosztów finansowych w pozycji środków trwałych.

Grupa dokonuje każdego roku przeglądu stawek amortyzacyjnych pod kątem ustalenia właściwego okresu użytkowania aktywów.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Nazwa grupy składników majątku trwałego	od 01-01-2019 do 31-12-2019	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe razem	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
wartość	Stan na początek roku obrotowego	43 423 586,61	402 262 879,00	38 996 127,60	9 078 984,14	28 632 153,45	522 393 730,80	15 780 597,73	538 174 328,53
	Połączenie-aktualizacje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	43 423 586,61	402 262 879,00	38 996 127,60	9 078 984,14	28 632 153,45	522 393 730,80	15 780 597,73	538 174 328,53
	Przychody	0,00	464 805,81	1 285 356,12	343 559,83	782 423,74	2 876 145,50	14 082 567,13	16 958 712,63
	Przemieszczenia	0,00	15 864 869,90	21 570 118,60	3 624 832,69	106 675,54	41 166 496,73	866 367,14	42 032 863,87
	Rozchody	0,00	25 676,92	385 210,07	2 320 969,15	0,00	2 731 856,14	22 056 428,93	24 788 285,07
	Stan na koniec roku obrotowego	43 423 586,61	418 566 877,79	61 466 392,25	10 726 407,51	29 521 252,73	563 704 516,89	8 673 103,07	572 377 619,96
umorzenie	Stan na początek roku obrotowego	1 948 478,70	67 617 688,13	21 502 255,24	6 592 061,21	17 798 541,54	115 459 024,82	0,00	115 459 024,82
	Połączenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	1 948 478,70	67 617 688,13	21 502 255,24	6 592 061,21	17 798 541,54	115 459 024,82	0,00	115 459 024,82
	Amortyzacja za rok	0,00	5 204 173,71	2 693 084,20	1 672 996,95	2 692 421,03	12 262 675,89	0,00	12 262 675,89
	Korekta konsolidacyjna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Zmniejszenia	0,00	3 675,01	368 387,21	2 219 225,52	1 900,00	2 593 187,74	0,00	2 593 187,74
	Stan na koniec okresu obrotowego	1 948 478,70	72 818 186,83	23 826 952,23	6 045 832,64	20 489 062,57	125 128 512,97	0,00	125 128 512,97
Odpisy aktualizujące	Zmiana odpisów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Stan na koniec roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na początek roku obrotowego (netto)	41 475 107,91	334 645 190,87	17 493 872,36	2 486 922,93	10 833 611,92	406 934 705,99	15 780 597,73	422 715 303,72	
Stan na koniec roku obrotowego (netto)	41 475 107,91	345 748 690,96	37 639 440,02	4 680 574,87	9 032 190,16	438 576 003,92	8 673 103,07	447 249 106,99	

W dniu 11 grudnia 2019 roku Spółka dominująca zawarła umowę sprzedaży gruntu oraz biurowca przy ul. Radzymińskiej 326 w Ząbkach za łączną kwotę 40 108 617,00 netto. Jednocześnie tego samego dnia została zawarta umowa leasingu zwrotnego powyższego gruntu i nieruchomości na okres 10 lat (do 2029 roku). Zgodnie z zapisami umowy Spółka jest korzystającym z prawem odkupu po upływie okresu leasingu o czym mowa w nocie 15. Transakcja ta została zakwalifikowana jako leasing zwrotny z finansowaniem na podstawie MSSF 15, par. B 66 (a). Tym samym, Spółka prezentuje w dalszym ciągu w bilansie środki trwałe będące przedmiotem transakcji sprzedaży i kontynuuje ich amortyzację oraz ujmuje zobowiązanie z tytułu przeniesienia praw do środków trwałych.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Nazwa grupy składników majątku trwałego	od 01-01-2018 do 31-12-2018	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe razem	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
wartość	Stan na początek roku obrotowego	43 423 586,61	390 903 370,12	37 043 088,33	7 836 635,53	27 194 402,80	506 401 083,39	13 586 520,50	519 987 603,89
	Połączenie-aktualizacje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	43 423 586,61	390 903 370,12	37 043 088,33	7 836 635,53	27 194 402,80	506 401 083,39	13 586 520,50	519 987 603,89
	Przychody	0,00	819 581,02	3 385 093,74	279 765,33	809 802,84	5 294 242,93	9 895 093,10	15 189 336,03
	Przemieszczenia	0,00	10 597 950,51	241 671,36	1 299 065,04	1 429 596,22	13 568 283,13	2 933 281,42	16 501 564,55
	Rozchody	0,00	58 022,65	1 673 725,74	336 481,76	801 648,50	2 869 878,65	10 634 297,29	13 504 175,94
	Stan na koniec roku obrotowego	43 423 586,61	402 262 879,00	38 996 127,69	9 078 984,14	28 632 153,36	522 393 730,80	15 780 597,73	538 174 328,53
umorzenie	Stan na początek roku obrotowego	1 948 478,70	62 403 747,70	21 095 212,83	5 264 255,71	15 778 680,39	106 490 375,33	0,00	106 490 375,33
	Połączenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	1 948 478,70	62 403 747,70	21 095 212,83	5 264 255,71	15 778 680,39	106 490 375,33	0,00	106 490 375,33
	Amortyzacja za rok	0,00	5 217 534,90	2 057 478,04	1 646 876,93	2 823 124,61	11 745 014,48	0,00	11 745 014,48
	Korekta konsolidacyjna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Zmniejszenia	0,00	3 594,47	1 650 435,63	319 071,43	803 263,46	2 776 364,99	0,00	2 776 364,99
Stan na koniec okresu obrotowego	1 948 478,70	67 617 688,13	21 502 255,24	6 592 061,21	17 798 541,54	115 459 024,82	0,00	115 459 024,82	
Odpisy aktualizujące	Zmiana odpisów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Stan na koniec roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na początek roku obrotowego (netto)	41 475 107,91	328 499 622,42	15 947 875,50	2 572 379,82	11 415 722,41	399 910 708,06	13 586 520,50	413 497 228,56	
Stan na koniec roku obrotowego (netto)	41 475 107,91	334 645 190,87	17 493 872,36	2 486 922,93	10 833 611,92	406 934 705,99	15 780 597,73	422 715 303,72	

Nota 3a. Prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

PRAWO DO UŻYTKOWANIA AKTYWÓW Z TYTUŁU LEASINGU	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	RAZEM
Wartość brutto na 01-01-2019	11 754 486,20	0,00	0,00	2 811 750,92	1 675 985,31	16 242 222,43
Zwiększenia						
Zawarcie nowych umów leasingu	371 009,73	1 328 613,00	14 214 029,40	15 958 245,61	3 624 832,68	35 496 730,42
Zmniejszenia						
Amortyzacja za okres 1.01-31.12.2019	95 847,85	0,00	0,00	493 213,53	1 291 334,38	1 880 395,76
Skrócenie okresu umowy	1 124 605,61	0,00	0,00	0,00	0,00	1 124 605,61
Wartość netto na 31-12-2019	10 905 042,48	1 328 613,00	14 214 029,40	18 276 783,00	4 009 483,61	48 733 951,49

Podane w tabeli wartości z kolumn "Grunty", "Budynki i budowle", "Maszyny i urządzenia" oraz „Środki transportu” zostały również uwzględnione w tabeli w nocie 2 „Rzeczowe aktywa trwałe”.

W ciągu 2019 roku Spółka nie korzystała z umów z tytułu leasingu krótkoterminowego oraz umów z tytułu leasingu aktywów niskocennych.

Całkowity wpływ środków pieniężnych z tytułu umów leasingowych w ciągu 2019 roku wynosił 3 233 461,65 złotych.

Zaprezentowana w powyższej tabeli pozycja praw do użytkowania gruntów została ujęta w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Aktywa z tytułu praw do użytkowania”.

Zaprezentowane w powyższej tabeli pozycje budynków i budowli, maszyn i urządzeń oraz środków transportu na łączną kwotę netto 37 828 909,01 złotych dotyczą aktywów użytkowanych na podstawie umów leasingu i są ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Rzeczowe aktywa trwałe”

Nota 4. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	31-12-2019	31-12-2018
a) nieruchomości inwestycyjne	319 408 609,49	259 161 999,55
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	319 408 609,49	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)	23 600 777,15	66 613 191,95	90 213 969,10
poniesione nakłady	13 811 344,09	36 253 345,71	50 064 689,80
koszty finansowe	3 733 135,10	2 030 539,32	5 763 674,42
wartość aktualizacji	6 056 297,96	0,00	6 056 297,96
reklasyfikacja z kontraktów budowlanych	0,00	0,00	0,00
włączenie gruntu do konsolidacji	0,00	28 329 306,92	28 329 306,92
c) zmniejszenia (z tytułu)	29 967 359,16	0,00	29 967 359,16
poniesione nakłady-sprzedaży, korekty	21 279 582,36	0,00	21 279 582,36
koszty finansowe	1 321 702,72	0,00	1 321 702,72
wartość aktualizacji	1 240 586,24	0,00	1 240 586,24
reklasyfikacja do kontraktów budowlanych/towarów	6 125 487,84	0,00	6 125 487,84
d) stan na koniec okresu	78 779 480,89	240 629 128,60	319 408 609,49
nakłady	55 555 531,58	229 886 433,01	285 441 964,59
koszty finansowe	7 083 143,09	10 742 695,59	17 825 838,68
wartość aktualizacji	16 140 806,22	0,00	16 140 806,22

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

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

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

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

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

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

- metoda dochodowa
- metoda porównywania parami
- metoda pozostałościowa.

Nota 5. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2019	31-12-2018
a) udziały lub akcje	411 862,00	421 716,98
b) udzielone pożyczki	13 500 613,62	8 855 175,04
c) inne inwestycje długoterminowe	19 930 992,23	3 846 200,24
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	33 843 467,85	13 123 092,26

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2019	31-12-2018
a) w jednostkach powiązanych	203 312,00	1 367 808,42
- udziały lub akcje	203 312,00	213 166,98
- dłużne papiery wartościowe	0,00	206 885,86
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	947 755,58
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	33 640 155,85	11 755 283,84
- udziały lub akcje	208 550,00	208 550,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	19 930 992,23	3 639 314,38
- udzielone pożyczki	13 500 613,62	7 907 419,46
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	33 843 467,85	13 123 092,26

Wzrost udzielonych pożyczek długoterminowych wynika z reklasyfikacji z pożyczek krótkoterminowych.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Odpisy aktualizacyjne wartość (razem)	Odpisy do wysokości wartości księgowej aportu	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1	TBS Marki Sp.z o.o.	Warszawa	budownictwo społeczne	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	13 360 000,00	0,00	0,00	13 360 000,00	100,00%
2	J.W. Construction Bulgaria Sp. z o.o.	Warna (Bułgaria)	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	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	9 810 000,00	0,00	0,00	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	2 029 668,58	16 264 650,00	26 505 981,42	99,00%
9	Bliska Wola 4 Sp z o.o. 2 SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	29.01.2014	19 515 050,00	4 920 647,91	0,00	14 594 402,09	99,00%
10	Wola Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.01.2014	50 000,00	0,00	0,00	50 000,00	100,00%
11	Bliska Wola 4 Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	24.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
12	Hanza Invest S.A.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.10.2016	75 117 223,20	0,00	0,00	75 117 223,20	100,00%
13	WIELOPOLE 19/21 Sp.z o.o..	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	29.03.2018	203 312,00	0,00	0,00	203 312,00	100,00%

Powiązania pośrednie											
1	Bliska Wola 4 Sp z o.o.1SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.02.2016	211,74	0,00	0,00	211,74	1,00%
2	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%
3	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%
4	Karczma Regionalna Sp.z o.o.	Krynica Górska	usługi hotelarskie	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.12.2004	208 550,00	0,00	0,00	208 550,00	8,06%

Nota 6. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31-12-2019	31-12-2018
a) należności z tytułu kaucji	2 828 104,82	2 839 265,65
b) należności z tytułu depozytów (leasing)	0,00	0,00
b) pozostałe należności	0,00	0,00
Wartość należności, razem	2 828 104,82	2 839 265,65

Nota 7. Zapasy i kontrakty budowlane

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

ZAPASY	31-12-2019	31-12-2018
a) materiały	3 269 455,02	2 365 934,74
b) półprodukty i produkty w toku	163 585,66	0,00
c) produkty gotowe	1 516 296,85	249 627,77
d) towary	24 978 090,21	25 536 435,63
e) zaliczki na dostawy	430 134,35	968 487,06
Wartość zapasów, razem	30 357 562,09	29 120 485,20

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

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-12-2019	31-12-2018
KONTRAKTY BUDOWLANE (aktywa obrotowe)		
a) półprodukty i produkty w toku	620 914 597,04	678 033 346,34
b) produkty gotowe	31 539 886,57	78 852 384,31
c) zaliczki na dostawy	13 433 469,97	15 912 905,18
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	52 075,56	1 878 615,47
Wartość kontraktów budowlanych razem	665 940 029,15	774 677 251,30
KONTRAKTY BUDOWLANE (zobowiązania krótkoterminowe)		
a) rozliczenia międzyokresowe	348 226 651,27	513 534 527,58
Wartość kontraktów budowlanych razem	348 226 651,27	513 534 527,58

W ramach realizowanych kontraktów budowlanych Spółka aktywuje koszty finansowania obcego (Obligacje), które służą finansowaniu realizowanych inwestycji. W roku 2019 aktywowane koszty finansowania kapitałem obcym wyniosły 5 763 674,42 zł.

Rozliczenia międzyokresowe	31-12-2019	31-12-2018
- zaliczki na lokale	346 262 227,06	506 559 769,46
- rezerwa na roboty	1 937 224,21	6 028 390,59
- inne	27 200,00	946 367,53
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	348 226 651,27	513 534 527,58

W przychodach 2019 roku ujęto kwotę 160,3 mln zł, która była w saldzie zaliczek na lokale na początek okresu sprawozdawczego.

Spółki Grupy Kapitałowej w związku z prowadzoną działalnością zaciągają kredyty, które zabezpieczone są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółki Grupy ustanowiły zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych oraz w środkach trwałych o łącznej wartości 610,5 mln PLN. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę przyznanego kredytu (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółek Grupy. Na dzień 31 grudnia 2019 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 199 mln PLN (z wyłączeniem kredytów TBS Marki Sp. z o.o. zobowiązania wynoszą 115,4 mln PLN).

Nota 8. Należności krótkoterminowe

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2019	31-12-2018
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	6 229,95	2 908,95
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	13 086 129,76	22 730 040,86
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	8 282 522,12	13 179 928,92
d) inne	2 286 444,72	3 556 658,06
Wartość należności, razem	23 661 326,55	39 469 536,79

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	31-12-2019	31-12-2018
nieprzeterminowane	12 095 458,55	21 121 568,75
Do 3 miesięcy	331 552,38	668 674,67
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	258 724,25	199 273,09
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	160 437,68	386 635,18
Powyżej 1 roku	246 186,85	356 798,12
Należności z tyt. dostaw i usług brutto	13 092 359,71	22 732 949,81
Odpisy aktualizujące należności	0,00	0,00
Należności z tyt. dostaw i usług netto	13 092 359,71	22 732 949,81

Odpisy aktualizujące dotyczą w całości należności innych przeterminowanych. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących wartość należności rozpoznane są odpowiednio w pozostałych kosztach operacyjnych lub pozostałych przychodach operacyjnych.

Nota 9. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2019	31-12-2018
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	2 587 371,13	39 624 826,38
c) inne inwestycje	5 600 329,63	19 647 129,03
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	8 187 700,76	59 271 955,41

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2019	31-12-2018
a) w jednostkach powiązanych	0,00	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	0,00	39 569 341,84
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	8 187 700,76	19 702 613,57
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	5 600 329,63	19 647 129,03
- udzielone pożyczki	2 587 371,13	55 484,54
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	8 187 700,76	59 271 955,41

Spadek udzielonych pożyczek krótkoterminowych wynika z reklasyfikacji do pożyczek długoterminowych.

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31-12-2019	31-12-2018
a) środki pieniężne w kasie i banku	99 342 801,66	121 743 649,44
b) inne środki pieniężne	9 024 854,13	730 716,45
c) inne aktywa pieniężne	100 403,20	10 134,45
Wartość środków pieniężnych, razem	108 468 058,98	122 484 500,34

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

	31-12-2019	31-12-2018
środki pieniężne na rachunkach powierniczych	46 999 878,62	85 368 886,42
JW. Construction Holding SA	19 862 177,25	61 483 631,37
Hanza Invest SA	27 137 701,37	23 885 255,05

Wykorzystanie środków z rachunków powierniczych reguluje ustawa deweloperska. Środki są dostępne na żądanie Spółki po spełnieniu określonych warunków.

Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31-12-2019	31-12-2018
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 635 608,89	17 048 154,36
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	10 635 608,89	17 048 154,36

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

Rozliczenia międzyokresowe	31-12-2019	31-12-2018
- ubezpieczenia majątkowe	575 195,65	408 693,48
- odsetki	1 493 059,27	2 784 239,27
- koszty prowizji	6 984 645,23	12 186 778,37
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, podatek drogowy	4 048,30	0,00
- pozostałe	1 578 660,44	1 668 443,24
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	10 635 608,89	17 048 154,36

Nota 12. Kapitał podstawowy

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

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

Stan na dzień 31-12-2019 r.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	28 594 963	32,18 %	28 594 963	32,18 %
EHT S.A.	47 846 225	53,84 %	47 846 225	53,84 %
Spółka – akcje przeznaczone do umorzenia	5 971 660	6,72 %	5 971 660	6,72 %

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

Nota 13. Kapitały pozostałe

POZOSTAŁE KAPITAŁY	31-12-2019	31-12-2018
a) kapitał zapasowy	662 258 543,33	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	-4 156 783,24	-3 692 561,76
Wartość pozostałych kapitałów, razem	716 049 067,69	696 326 656,22

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

Nota 14. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	31-12-2019	31-12-2018
a) kredyty	198 963 191,53	142 029 510,58
<i>w tym: długoterminowe</i>	159 416 478,47	101 430 756,35
<i>krótkoterminowe</i>	39 546 713,06	40 598 754,23
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	199 339 057,39	142 405 376,44
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	159 416 478,47	101 430 756,35
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	39 922 578,92	40 974 620,09

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2019	31-12-2018
Do 1 roku	39 546 713,06	40 598 754,23
Powyżej 1 roku do 2 lat	58 417 455,37	7 973 337,40
Powyżej 2 lat do 5 lat	31 760 648,73	21 712 552,51
Powyżej 5 lat	69 238 374,37	71 744 866,44
Razem kredyty, w tym:	198 963 191,53	142 029 510,58
- długoterminowe	159 416 478,47	101 430 756,35
- krótkoterminowe	39 546 713,06	40 598 754,23

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2019	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 2019 roku oraz od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego żadna z dotychczas zawartych umów kredytowych nie została wypowiedziana przez bank.

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

KREDYTY I POŻYCZKI	31-12-2019	31-12-2018
a) kredyty	83 619 012,27	87 381 303,84
<i>w tym: długoterminowe</i>	79 615 799,22	82 414 987,44
<i>krótkoterminowe</i>	4 003 213,05	4 966 316,40
b) pożyczki	0,00	0,00
<i>w tym: długoterminowe</i>	0,00	0,00
<i>krótkoterminowe</i>	0,00	0,00
Wartość kredytów i pożyczek, razem	83 619 012,27	87 381 303,84
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	79 615 799,22	82 414 987,44
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	4 003 213,05	4 966 316,40

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2019	31-12-2018
Do 1 roku	4 003 213,05	4 966 316,40
Powyżej 1 roku do 2 lat	4 217 438,14	4 966 316,40
Powyżej 2 lat do 5 lat	14 056 226,62	14 501 036,50
Powyżej 5 lat	61 342 134,47	62 947 634,54
Razem kredyty, w tym:	83 619 012,27	87 381 303,84
- długoterminowe	79 615 799,22	82 414 987,44
- krótkoterminowe	4 003 213,05	4 966 316,40

Nota 15. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Stawka podatku dochodowego obowiązująca w 2019 oraz 2018 roku wynosiła 19%.

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROCZONY	31-12-2019		
	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Wartość netto
Rzeczowe aktywa trwałe	10 731 872,16	3 020 279,12	7 711 593,04
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	3 012 946,08	-3 012 946,08
Zapasy i kontrakty budowlane	296 338,76	35 116 565,79	-34 820 227,03
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 342 830,98	120 667,92	3 222 163,06
Kredyty i pożyczki	3 058 223,53	3 572 372,39	-514 148,86
Rezerwy	3 717 198,13	0,00	3 717 198,13
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	370 644,58	0,00	370 644,58
Pozostałe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
Pozostałe w tym straty podatkowe	14 170 225,57	4 577 426,78	9 592 798,79
Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	35 687 333,71	49 420 258,09	-13 732 924,37

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROCZONY	31-12-2018		
	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Wartość netto
Rzeczowe aktywa trwałe	10 896 481,92	7 365 681,00	3 530 800,92
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	2 151 767,96	-2 151 767,96
Zapasy i kontrakty budowlane	425 223,01	20 138 253,31	-19 713 030,30
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 500 402,36	4 821 680,86	3 678 721,50
Kredyty i pożyczki	3 980 769,37	3 115 024,60	865 744,77
Rezerwy	3 147 348,80	0,00	3 147 348,80
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	308 445,41	0,00	308 445,41
Pozostałe w tym straty podatkowe	15 453 069,70	2 439 738,16	13 013 331,54
Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	42 711 740,57	40 032 145,88	2 679 594,69

ZMIANA STANU PODATKU ODROCZONEGO	31-12-2019	31-12-2018
Zmiana stanu aktywa na podatek odroczonego	-7 024 406,86	9 565 054,79
Zmiana stanu rezerwy na podatek odroczonego	-9 388 112,20	-2 557 225,65
Zmiana podatku odroczonego razem	-16 412 519,07	7 007 829,13
Podatek odroczonego ujęty w rachunku zysków i strat	16 412 519,07	-7 007 829,13
Podatek odroczonego ujęty w całkowitych dochodach	0,00	0,00

Nota 16. Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ EMERYTALNYCH	31-12-2019	31-12-2018
Stan na początek okresu	241 204,48	241 204,48
Zwiększenia	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	241 204,48	241 204,48

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

Nota 17. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31-12-2019	31-12-2018
a) część krótkoterminowa, w tym:	32 484 937,03	39 504 479,20
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	12 946 419,95	23 053 900,23
- odsetki naliczone	1 269 566,63	1 110 399,96
- depozyty czynszowe	480 433,64	480 433,64
- zaliczki_hotele	4 001 580,98	3 333 310,50
- inne	7 194 838,70	18 129 756,13
- pozostałe rezerwy, w tym:	19 538 517,08	16 450 578,97
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	259 021,95	126 789,78
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	607 474,22	560 124,45
- rezerwa pozostałe (w tym użytkowanie wieczyste Górczewska)	18 672 020,91	15 763 664,74
a) część długoterminowa, w tym:	54 362 613,85	55 126 188,44
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	54 362 613,85	55 126 188,44
- partycypacje w kosztach budowy-TBS Marki	48 360 916,07	48 493 144,01
- przychody przyszłych okresów-umorzenie kredytów-TBS Marki	6 001 697,78	6 633 044,43
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	86 847 550,88	94 630 667,64

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

REZERWY - ZMIANY	31-12-2019	31-12-2018
Stan na początek okresu	94 630 667,64	82 314 553,11
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	4 257 625,51	13 855 699,31
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	1 064 063,80	1 539 584,78
Reklasyfikacja	10 976 678,47	0,00
Stan na koniec okresu	86 847 550,88	94 630 667,64

Nota 18. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31-12-2019	31-12-2018
a) zobowiązania z tytułu leasingu	42 346 162,07	3 098 299,05
b) zobowiązania z tytułu kaucji	33 062 590,94	33 287 067,29
c) inne zobowiązania długoterminowe	109 244,26	5 472 119,13
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) obligacje	51 500 000,00	128 800 000,00
Wartość innych zobowiązań, razem	127 017 997,27	170 657 485,47

Wzrost zobowiązań z tytułu leasingu spowodowany jest głównie przez zawartą 11 grudnia 2019 roku umowę leasingu zwrotnego nieruchomości przy ul. Radzymińskiej 326 w Ząbkach. Wartość zobowiązań z tytułu tej umowy na 31 grudnia 2019 roku wynosi 27 674 945,73 zł z czego 26 690 978,35 zł stanowi zobowiązanie długoterminowe.

W ciągu 2019 roku spółka wykupiła wyemitowane wcześniej obligacje na kwotę 70 300 000 zł.

Wszystkie zobowiązania z tytułu leasingu denominowane są w PLN. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada jego wartości księgowej i wynosi na 31 grudnia 2019 roku 48 648 505,24 zł z czego 42 346 162,07 zł stanowi zobowiązanie długoterminowe

Przyszłe opłaty leasingowe są wymagalne jn:

	Minimalne opłaty leasingowe	Odsetki	Obecna wartość zobowiązania
	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019
poniżej 1 roku	8 335 963,61	2 033 620,44	6 302 343,17
powyżej 1 roku do 5 lat	28 131 409,57	6 757 675,60	21 373 733,97
powyżej 5 lat	24 603 045,48	3 630 617,38	20 972 428,10
	61 070 418,66	12 421 913,42	48 648 505,24

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

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

	31-12-2019	31-12-2018
zobowiązania krótkoterminowe	6 302 343,17	1 525 643,82
zobowiązania długoterminowe	42 346 162,07	3 098 299,05
	48 648 505,24	4 623 942,87

Zobowiązania finansowe	31-12-2019	31-12-2018
Pożyczki	375 865,86	375 865,86
Weksle	0,00	0,00
Obligacje	132 813 702,24	204 741 216,10
Kredyty	198 963 191,53	142 029 510,58
Leasingi	48 648 505,24	4 623 942,87
Razem	380 801 264,87	351 770 535,41

Nota 19. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2019	31-12-2018
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	44 422 945,51	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	7 162 828,16	3 212 617,37
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	3 657 863,34	2 617 865,08
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) inne	11 726 029,39	16 923 600,93
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	66 969 666,41	62 909 836,73

INNE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2019	31-12-2018
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	81 313 702,24	75 941 216,10
b) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
c) zobowiązania z tytułu leasingu	6 302 343,17	1 525 643,82
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	87 616 045,41	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 31 grudnia 2019 roku 48 648 505,24 zł z czego 6 302 343,17 zł stanowi zobowiązanie krótkoterminowe.

Nota 20. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

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

Ryzyko stopy procentowej

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

posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co równoważyło ryzyko, oraz na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31 grudnia 2019, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

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

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

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019

	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto w tys. zł
PLN	1%	-3 584
PLN	-1%	3 584

Ryzyko walutowe

Grupa nie jest narażona na ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na brak transakcji (kredytów, pożyczek) w walutach obcych.

Ryzyko kredytowe

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

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

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe wynosi 13 086 tys. zł na dzień bilansowy i zostało oszacowane jako wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych spółek.

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

Ryzyko związane z płynnością

w określonych terminach. Ryzyko wynika z potencjalnego ograniczenia dostępu do rynków finansowych, co może skutkować brakiem możliwości pozyskania nowego finansowania lub refinansowania swojego zadłużenia.

Działalność, Spółki i Grupy Kapitałowej, prowadzona jest przy wykorzystaniu: kapitałów własnych, kredytów bankowych, oraz wpłat wnoszonych przez klientów. Spółka, jak i Grupa kapitałowa przywiązuje szczególną wagę do zachowania płynności finansowej, m.in. przez zapewnienie finansowania zewnętrznego, zarówno na działalność bieżącą jak i inwestycyjną.

Ryzyko płynności finansowej dywersyfikowane jest poprzez:

- współpracę z różnymi instytucjami finansowymi: bankami, firmami leasingowymi, biurami maklerskimi,
- stosowanie różnych form finansowania: obligacje, kredyty bankowe (obrotowe, inwestycyjne), leasingi, pożyczki,

- zawieranie zobowiązań finansowych z różnymi terminami zapadalności:

finansowanie krótkoterminowe, obrotowe na dowolny cel (kredyty obrotowe),

finansowanie długoterminowe – celowe, finansujące inwestycje w aktywa,

obligacje,

leasingi,

kredyty inwestycyjne 2-3 lata,

kredyty preferencyjne, w ramach programów rządowych lub europejskich.

Powyższe służy zabezpieczeniu przepływów pieniężnych, w krótkim i długim okresie oraz dywersyfikowaniu ryzyka płynności finansowej.

31-12-2019	Razem	0-6 miesięcy	6-12 miesięcy	1-3 lat	Powyżej 3 lat
Zobowiązania handlowe	44 422 945,51	44 422 945,51	0,00	0,00	0,00
Pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Weksle	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje	128 800 000,00	35 000 000,00	42 300 000,00	51 500 000,00	0,00
Kredyty	198 963 191,53	33 775 174,06	5 771 538,99	70 421 384,72	88 995 093,75
Leasingi	48 648 505,24	3 137 430,94	3 164 912,23	17 878 781,28	24 467 380,79
Razem	420 834 642,28	116 335 550,51	51 236 451,22	139 800 166,00	113 462 474,54

31-12-2018	Razem	0-6 miesięcy	6-12 miesięcy	1-3 lat	Powyżej 3 lat
Zobowiązania handlowe	40 155 753,35	40 155 753,35	0,00	0,00	0,00
Pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Weksle	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje	199 100 000,00	28 000 000,00	42 300 000,00	128 800 000,00	0,00
Kredyty	142 029 510,58	28 888 939,03	11 709 815,20	19 140 397,13	82 290 359,22
Leasingi	4 623 942,87	1 049 783,03	475 860,79	1 886 624,68	1 211 674,37
Razem	385 909 206,80	98 094 475,41	54 485 675,99	149 827 021,81	83 502 033,59

W powyższych tabelach zaprezentowano tylko kwoty kapitałów bez odsetek.

Z punktu widzenia skonsolidowanego, na moment sprawozdania, tj. 31-12-2019 r., wskaźnik pokrycia zobowiązań do 6 miesięcy był równy 71%, na co złożyły się środki pieniężne i ich ekwiwalenty (61,5 mln zł - bez rachunków powierniczych) i dostępne linie kredytów obrotowych (22,8 mln zł).

Ryzyko złamania kowenantów i wypowiedzenia umów finansowania

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

Ryzyka wynikające z przepisów Ustawy Deweloperskiej

Ustawa Deweloperska nałożyła na deweloperów szereg obowiązków, regulując proces finansowania projektów mieszkaniowych. Ustawa wprowadzając dodatkowe obowiązki, przyczynia się powstania dodatkowych kosztów, takich jak:

- ✓ przygotowanie i udostępnienie prospektu informacyjnego (pod rygorem odpowiedzialności karnej za niedopełnienie tego obowiązku),
- ✓ partycypację (w równej części z nabywcą) w ponoszeniu notarialnych kosztów zawarcia umowy deweloperskiej
- ✓ ponoszenia kosztów sądowych w postępowaniu wieczystoksięgowym związanym z rejestracją w księdze wieczystej uprawnień nabywcy wynikających z zawartej umowy deweloperskiej.
- ✓ obowiązek zawarcia umowy o prowadzenie otwartego lub zamkniętego rachunku powierniczego.

Ponadto, nie jest wykluczone, że działalność deweloperska zostanie zobligowana do wprowadzenia obowiązku zakładania jedynie zamkniętych mieszkaniowych rachunków powierniczych. Taki dodatkowy obowiązek wymusiłby wzrost zadłużenia odsetkowego ze strony Spółki i Grupy, a tym samym wpłynąłby na wzrost koszt działalności, co zmogłoby znaleźć odzwierciedlenie w wynikach finansowych.

Ryzyko legislacyjne

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

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

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

Ryzyko związane z udziałem osób trzecich w postępowaniach administracyjnych dotyczących procesu inwestycyjnego

Ryzyko wiąże się z udziałem podmiotów trzecich, w tym m.in.: organizacji zajmujących się ochroną środowiska, w postępowaniach związanych z realizacją procesu inwestycyjnego. Podmioty trzecie mogą bowiem przez udział w postępowaniach administracyjnych dotyczących procesu inwestycyjnego podejmować działania uniemożliwiające spółkom z Grupy uzyskanie pozytywnych decyzji administracyjnych, m.in. poprzez zaskarżanie do organów drugiej instancji oraz do sądów rozstrzygnięć wydawanych w toku wspomnianych postępowań administracyjnych. Udział podmiotów trzecich w postępowaniach związanych z realizacją procesu inwestycyjnego może jednocześnie być źródłem postępowań spornych (przed organami administracji publicznej, jak również przed sądami administracyjnymi). Działania podejmowane przez osoby trzecie w toku postępowań administracyjnych związanych z realizacją procesu budowlanego mogą w rezultacie doprowadzić do wstrzymania lub opóźnienia realizacji procesu inwestycyjnego. Powyższe czynniki mogą więc wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną

Działalność Spółki oraz osiągnięte wyniki finansowe, w dużym stopniu uzależnione są od stanu koniunktury gospodarczej panującej przede wszystkim na rynku krajowym. Czynniki kształtującymi sytuację ekonomiczną są między innymi: tempo wzrostu PKB, poziom średniego wynagrodzenia brutto, wysokość bezrobocia, poziom inflacji, kursy walut, wysokość stóp procentowych, dostępność kredytów, stopień zadłużenia gospodarstw domowych. Pomimo trwałego ożywienia

gospodarczego w Polsce, nie ma pewności co do trwałości pozytywnych tendencji w przyszłości. Istnieje ryzyko, iż w przypadku spowolnienia tempa rozwoju gospodarczego w Polsce, może nastąpić spadek realnych wynagrodzeń brutto i ograniczenie dostępności kredytów, w tym kredytów hipotecznych. Spowoduje to obniżenie popytu na oferowane przez Spółkę produkty i usługi, a w szczególności na podstawowy produkt jakim są mieszkania. W konsekwencji może to mieć negatywny wpływ na osiąganą przez Spółkę sprzedaż oraz skutkować pogorszeniem wyników finansowych. Wzrost cen materiałów i usług budowlanych, może przełożyć się na wyższe koszty realizacji inwestycji. Kolejnym czynnikiem jest niedobór rąk do pracy. Niska stopa bezrobocia w Polsce powoduje problemy z pozyskiwaniem pracowników co przekłada się na podwyższone ryzyko opóźnień w realizacji kontraktów budowlanych.

Ryzyko związane z programami wsparcia dla nabywców mieszkań

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

Ryzyko związane z koniunkturą w branży hotelarskiej

Działalności hotelarska (hotele i apartotele) w dużej mierze uzależniona jest od koniunktury w branży turystycznej. Istnieje jednak ryzyko, że pod wpływem niekorzystnych czynników może nastąpić pogorszenie wyników w tym segmencie działalności. Do najważniejszych czynników mogących mieć wpływ na ten obszar działalności Grupy Kapitałowej należą:

- ✓ niższy popyt na usługi noclegowe w lokalizacjach hoteli i apartotele,
- ✓ pojawienie się w bezpośrednim otoczeniu konkurencyjnych obiektów,
- ✓ spadek zainteresowania klientów instytucjonalnych ofertą usług konferencyjnych i hotelowych wywołany obniżeniem budżetów reklamowych i promocyjnych tych podmiotów.

Pomimo, iż udział działalności hotelarskiej w całkowitych przychodach Grupy Kapitałowej jest niewielki, wystąpienie powyższych czynników może spowodować pogorszenie wyników finansowych oraz wpłynąć na spadek rentowności Spółki i Grupy Kapitałowej.

Ryzyko związane z pogorszeniem się atrakcyjności lokalizacji projektów deweloperskich w portfelu Grupy

Głównym czynnikiem determinującym efektywny popyt na mieszkania – poza jego ceną – jest atrakcyjna lokalizacja, która uwzględnia zarówno elementy środowiska (tereny zielone, brak uciążliwości ze strony przemysłu i komunikacji), jak i czynniki funkcjonalności (dostępność infrastruktury socjalnej, dogodny układ komunikacyjny). Spółka uwzględnia ten fakt w kalkulacji ceny sprzedaży dla klientów optymalizując ją tak, aby proponowane ceny nie stanowiły bariery dla popytu. Istnieje jednak ryzyko spadku atrakcyjności konkretnej lokalizacji w wyniku nieprzewidzianych zdarzeń po zakupie terenu inwestycyjnego (np. zmiana planu zagospodarowania, przebiegu tras komunikacyjnych itp.), co może negatywnie wpłynąć na poziom cen sprzedawanych mieszkań i obniżyć przychody Grupy Kapitałowej na projektach.

Ryzyko związane z harmonogramem realizacji projektów deweloperskich

Proces przygotowania inwestycji oraz realizacji budowy przedsięwzięcia deweloperskiego trwa zwykle od 24 do 36 miesięcy i obejmuje szereg etapów, z których najważniejsze to: uzyskanie niezbędnych zezwoleń, przygotowanie inwestycji, prace budowlane, prace wykończeniowe, prace porządkowe. Na każdym z tych etapów istnieje ryzyko opóźnienia wykonania prac, nienależytego wykonania i konieczności dodatkowych robót, ryzyko niekorzystnych warunków pogodowych itp. Wystąpienie opóźnienia w realizacji projektu może skutkować:

- ✓ odsunięciem w czasie pozyskania części środków klientów finansujących budowę zdeponowanych na rachunku powierniczym, ,
- ✓ wzrostem kosztów operacyjnych związanych, a nawet koniecznością zapłaty kar umownych lub odszkodowań,
- ✓ wzrostem kosztów finansowych wynikających z dłuższego zaangażowania kapitału zewnętrznego w projekt.

W efekcie może to doprowadzić do znacznych opóźnień w zakończeniu realizowanego projektu deweloperskiego. Powyższe czynniki mogą również wpłynąć na obniżenie reputacji Grupy i pogorszyć możliwości sprzedaży mieszkań w przyszłości. Wystąpienie powyższych okoliczności może wpłynąć na wzrost kosztów budowy i pogorszenie wyników finansowych Grupy Kapitałowej.

Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich

Umowy podpisywane przez spółki z Grupy Kapitałowej z wykonawcami budowlanymi określają zakres oraz zasady wzrostu kosztów wykonawstwa budowlanego dla danej inwestycji. W trakcie realizacji projektu deweloperskiego może wystąpić wzrost kosztów projektu leżących zarówno po stronie wykonawcy (wzrost kosztów materiałów) jak też wynikający z działań zamawiającego (zmiany w projekcie budowlanym). W efekcie tych zdarzeń może okazać się, że nie jest możliwe osiągnięcie oczekiwanej stopy zwrotu z inwestycji, co w konsekwencji może spowodować osiągnięcie gorszych od planowanych wyników finansowych. Wzrost kosztów robocizny oraz kosztów materiałów może się również negatywnie przekładać na opłacalność przyszłych projektów deweloperskich.

Ryzyko wynikające z odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia na rzecz podwykonawców

W ramach prowadzonej działalności Grupa zawiera umowy o roboty budowlane. Zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego inwestor oraz wykonawca ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia na rzecz podwykonawcy. W związku z powyższym nie można wykluczyć ryzyka, że w przypadku niewywiązania się przez wykonawców robót budowlanych z zobowiązań w zakresie zapłaty wynagrodzenia na rzecz podwykonawców robót budowlanych, przeciwko spółkom z Grupy skierowane zostaną ze strony podwykonawców roszczenia o zapłatę wynagrodzenia. Również ewentualne pogorszenie sytuacji finansowej wykonawców, może doprowadzić do utraty przez nich zdolności do terminowego regulowania zobowiązań w stosunku do podwykonawców, a w konsekwencji może skutkować opóźnieniami w realizacji przedsięwzięć deweloperskich.

Powyższe okoliczności mogą przyczynić się też do wzrostu kosztów realizacji przedsięwzięć deweloperskich.

Grupa zarządzając ryzykiem, wypłaty wynagrodzenia za usługi generalnego wykonawcy uzależnia od braku zaległości w płatnościach na rzecz podwykonawców, na bieżąco prowadząc monitoring płatności generalnych wykonawców na rzecz podwykonawców.

Ryzyko związane z roszczeniem wobec wykonawców oraz wobec Grupy z tytułu sprzedaży mieszkań

Grupa zawiera i w przyszłości będzie zawierać z wykonawcami robót budowlanych umowy o budowę w formule generalnego wykonawstwa. Wykonawcy ponoszą odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nieprawidłowego wykonania zakresu prac. Należy jednak wskazać, że pomimo iż wykonawcy robót budowlanych udzielają gwarancji dobrego wykonania, wejście w spór z wykonawcą może doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu deweloperskiego lub do przekroczenia kosztów. Wykonawca może również nie być w stanie całkowicie zaspokoić ewentualnych roszczeń Grupy. W konsekwencji Grupa, która jest bezpośrednio odpowiedzialna wobec nabywców mieszkań, może nie być w stanie zrekompensować sobie w pełni kosztów, jakie poniesie z tytułu niezrealizowania lub opóźnienia w realizacji projektu, jak również usterek sprzedawanych lokali, co może w negatywny sposób wpłynąć na działalność i sytuację finansową Grupy.

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	za okres 01-01-2019 do 31-12-2019	za okres 01-01-2018 do 31-12-2018
Zyski		
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych	63 397 314,27	16 532 576,91
Liczba akcji		
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*	87 788 953	88 859 443
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję	87 788 953	88 859 443
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)	0,72	0,19
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)	0,72	0,19

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

Nota 21. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
a) podatek dochodowy bieżący	0,00	34 271,00
b) podatek dochodowy odroczony	16 412 519,06	-7 007 829,13
Podatek dochodowy razem	16 412 519,06	-6 973 558,13

W 2019 roku Spółki z Grupy Kapitałowej zapłaciły łącznie 0,00 zł (w 2018 roku 34 271,00 zł) podatku dochodowego od osób prawnych.

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	79 809 833,32	9 559 018,77
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0	0,00
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	79 809 833,32	9 559 018,77
Dochód zwolniony TBS	-1 189 203,82	-1 188 378,54
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	78 620 629,50	8 370 640,23
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat	16 412 519,06	-6 973 558,13
<i>w tym</i>		
bieżący	0,00	34 271,00
odroczone	16 412 519,06	-7 007 829,13
Podatek według ustawowej stawki podatkowej 19%	14 937 919,60	1 590 421,64
Niezrealizowane straty podatkowe	-7 648 021,81	-785 835,82
Różnice wynikające z nieutworzonych rezerw i aktywów w latach ubiegłych	3 297 304,53	-55 704 837,97
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów- różnice trwałe	10 637 459,77	5 945 104,60
Nietworzone aktywa od strat podatkowych	1 474 307,26	5 471 991,44
Skorygowany dochód podatkowy	86 381 679,24	-36 702 937,52
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	16 412 519,06	-6 973 558,13

Nota 22 . Sprawozdawczość segmentowa

Segmenty branżowe

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

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

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

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

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Od 01-01-2019 do 31-12-2019	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska, apartotele i gastronomia	Budownictwo społeczne	Działalność pozostałe	Razem
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	500 187 085,94	78 540 500,75	14 038 215,30	12 547 998,50	605 313 800,49
Przychody netto ze sprzedaży produktów	491 567 822,66	78 531 824,04	13 999 005,76	12 547 998,50	596 646 650,96
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	8 619 263,28	8 676,71	39 209,54	0,00	8 667 149,53
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	371 042 591,70	63 314 841,67	8 287 384,45	15 547 578,73	458 192 396,55
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	362 530 524,21	63 306 164,96	8 248 174,91	15 547 578,73	449 632 442,81
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	8 512 067,49	8 676,71	39 209,54	0,00	8 559 953,74
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	129 144 494,24	15 225 659,08	5 750 830,85	-2 999 580,23	147 121 403,94
Koszty sprzedaży	24 283 941,30	6 700 023,33	0,00	0,00	30 983 964,63
Koszty ogólnego zarządu	22 688 358,63	5 556 861,00	1 405 502,21	0,00	29 650 721,84
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	3 221 674,19	0,00	0,00	1 441 335,90	4 663 010,09
Zysk (strata) ze sprzedaży	85 393 868,50	2 968 774,75	4 345 328,64	-1 558 244,33	91 149 727,56
Pozostałe przychody operacyjne	5 388 277,73	106 196,66	537 952,77	150 377,66	6 182 804,82
Pozostałe koszty operacyjne	8 248 377,03	1 056 261,45	179 992,76	1,53	9 484 632,77
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	82 533 769,20	2 018 709,96	4 703 288,65	-1 407 868,20	87 847 899,61
Przychody finansowe	2 938 508,88	13 362,37	967 994,60	0,00	3 919 865,85
Koszty finansowe	8 731 541,16	769 580,80	2 275 086,06	181 724,12	11 957 932,14
Zysk/strata na wyłączeniu jednostki podporządkowanej z konsolidacji					0,00
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	76 740 736,92	1 262 491,53	3 396 197,19	-1 589 592,32	79 809 833,32
Zysk (strata) brutto	76 740 736,92	1 262 491,53	3 396 197,19	-1 589 592,32	79 809 833,32
Podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek odroczoney	16 248 440,95	164 078,11	0,00	0,00	16 412 519,06
Zysk (strata) netto	60 492 295,97	1 098 413,42	3 396 197,19	-1 589 592,32	63 397 314,27



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

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

* w działalności pozostałej zaprezentowano stratę na sprzedaży nieruchomości we Wrocławiu

E. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nota 23. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Przychody ze sprzedaży produktów	471 607 947,73	304 855 595,93
Przychody ze sprzedaży usług	125 038 703,23	95 196 631,31
Przychody ze sprzedaży towarów	8 667 149,53	4 015 665,50
Wartość przychodów, razem	605 313 800,49	404 067 892,74

Szczegółowe informacje na temat ilości sprzedanych lokali są zawarte w sprawozdaniu zarządu z działalności za 2019 rok.

	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Przychody ze sprzedaży, z czego:	605 313 800,49	404 067 892,74
-ze sprzedaży produktów-lokale, działki, budynki	490 577 372,23	310 235 570,83
-ze sprzedaży produktów-pozostałe	6 300,00	0,00
-ze sprzedaży usług	106 062 978,73	89 816 656,41
-ze sprzedaży towarów	8 667 149,53	4 015 665,50

	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	596 646 650,96	400 052 227,24
-działalność deweloperska	503 843 432,16	323 525 144,55
-działalność hotelarska	78 531 824,04	62 323 345,45
-budownictwo społeczne	13 999 005,76	13 199 693,24
-budownictwo	272 389,00	1 004 044,00

	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych	490 577 372,23	310 235 570,83
-Warszawa i okolice	445 781 453,98	212 975 600,31
-Gdynia	25 194 272,80	90 823 463,97
- Łódź	19 230,63	549 940,10
- Katowice	600 999,26	506 591,55
- Poznań	5 691,06	0,00
- działki i sieci	18 975 724,50	5 379 974,90

	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich, apartotele wg segmentów geograficznych	78 531 824,04	62 323 345,45
-Warszawa i okolice	9 689 359,46	6 259 048,15
- Tarnowo	6 539 857,02	6 179 314,28
- Stryków	4 339 501,07	4 148 084,43
- Szczecin	7 884 086,30	7 004 704,65
- Krynica Górską	34 611 850,19	31 994 847,55
- Varsovia Apartamenty	15 467 170,00	6 737 346,39

Nota 24. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Koszty ze sprzedaży produktów	361 545 680,78	255 210 694,61
Koszty ze sprzedaży usług	88 086 762,03	70 401 433,04
Koszty ze sprzedaży towarów	8 559 953,74	3 970 116,58

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Koszt własny sprzedaży, razem	458 192 396,55	329 582 244,23
Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Koszty sprzedaży	30 983 964,63	24 087 800,45
Koszty zarządu	29 650 721,84	24 194 316,18
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	60 634 686,47	48 282 116,63

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Amortyzacja	12 481 069,46	11 833 777,38
Amortyzacja prawa do użytkowania aktywa	95 847,85	0,00
Zużycie materiałów i energii, zakup gruntów	84 643 772,98	124 181 513,24
Usługi obce	244 077 133,89	295 807 200,16
Podatki i opłaty	11 553 289,81	12 156 001,93
Wynagrodzenia	45 566 354,31	39 748 826,20
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	8 307 059,72	7 144 295,76
Pozostałe koszty rodzajowe	17 663 269,38	11 626 860,21
Koszty wg rodzaju, razem	424 387 797,40	502 498 474,88

Nota 25. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 381 774,18	38 811,33
b) inne przychody operacyjne	4 801 030,64	6 383 985,86
Wartość przychodów operacyjnych, razem	6 182 804,82	6 422 797,19

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 381 774,18	38 811,33
b) opłaty manipulacyjne	340 909,90	218 181,11
c) rezerwy	0,00	138 657,50
d) inne	4 460 120,74	6 027 147,25
Wartość kosztów operacyjnych, razem	6 182 804,82	6 422 797,19

Nota 26. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	23 664,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	105 374,77	72 586,60
c) inne koszty operacyjne	9 355 594,00	8 453 919,45
Wartość kosztów operacyjnych, razem	9 484 632,77	8 526 506,05

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	23 664,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	105 374,77	72 586,60
c) rezerwy	3 423 989,64	2 860 724,58
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	604 434,68	3 351 589,51
e) odstępné	0,00	0,00
f) koszty postępowania sądowego	441 950,65	532 448,44
g) inne	4 885 219,03	1 709 156,92
Wartość kosztów operacyjnych, razem	9 484 632,77	8 526 506,05

Nota 27. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki	3 021 547,07	10 675 380,84
c) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
d) inne	898 318,78	1 262 627,68
Wartość przychodów finansowych, razem	3 919 865,85	11 938 008,52

Przychody finansowe	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki od klientów	693 807,18	234 520,93
c) odsetki od pożyczek	198 620,15	504 683,55
d) odsetki od lokat	911 380,27	990 191,08
e) odsetki od weksli	984 012,60	914 135,76
f) odsetki pozostałe	233 726,87	8 031 849,52
g) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
h) różnice kursowe	0,00	0,00
i) inne	898 318,78	1 262 627,68
Razem	3 919 865,85	11 938 008,52

Nota 28. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
a) odsetki	11 774 000,24	21 121 584,79
b) strata ze zbycia inwestycji	0,00	30 384,75
c) inne	183 931,90	49 890,98
Wartość kosztów finansowych, razem	11 957 932,14	21 201 860,52

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
a) odsetki, prowizje kredyty	4 550 046,58	3 980 768,67
b) odsetki-leasing	383 985,66	67 163,91
c) odsetki- pożyczki	0,00	-8 193,89
d) odsetki- weksle	0,00	33,33
e) odsetki- emisja obligacji	3 411 783,11	4 925 630,13
f) odsetki pozostałe	3 428 184,89	12 156 182,64
g) strata ze zbycia inwestycji	0,00	30 384,75
h) inne	183 931,90	49 890,98
Wartość kosztów finansowych, razem	11 957 932,14	21 201 860,52

F. NOTY OBJAŚNIAJĄCE POZOSTAŁE

Nota 29. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Spółka zawierała w przeszłości i zamierza zawierać w przyszłości transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 „Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych”(„MSR 24”) (Załącznik do Rozporządzenia Komisji (WE) nr 1126/2008 z dnia 3 listopada 2008 r. przyjmującego określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady zmienionym Rozporządzeniem Komisji (WE) Nr 1274/2008 z dnia 17 grudnia 2008 r. zmieniającym Rozporządzenie (WE) nr 1126/2008 przyjmujące określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z Rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do MSR 1).

Zdaniem Emitenta, warunki, na jakich zawierane są transakcje z podmiotami powiązanymi, nie odbiegają od warunków rynkowych.

Poniżej wskazano podmioty powiązane z Emitentem na dzień 31 grudnia 2019 roku, z którymi Emitent zawarł transakcje w okresie sprawozdawczym:

- główni Akcjonariusze spółki, tj.: EHT S.A. oraz Pan Józef Wojciechowski (powiązanie osobowe) oraz podmioty powiązane z tymi podmiotami;
- spółki podporządkowane należące do Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding, tj.:
 - J.W. Construction sp. z o.o.
 - TBS Marki sp. z o.o.
 - Dana Invest sp. z o.o.
 - Varsovia Apartamenty sp. z o.o.
 - Hanza Invest S.A.
 - Bliska Wola 4 sp. z o.o. 1 sk

- Bliska Wola 4 sp. z o.o. 2 sk
 - Bliska Wola 4 sp. z o.o.
 - Yakor House sp. z o.o.
 - J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.
 - Wielopole sp. z o.o.
 - Wola Invest sp. z o.o.
 - Berensona Invest sp. z o.o.
 - J.W. Tennis Support Foundation – Fundacja Wspierania Tenisa i Rozwoju I Aktywności Fizycznej
- transakcje z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej.

Transakcje ze spółkami powiązаныmi wchodzącymi w skład Grupy

Spółka w ramach prowadzonej działalności zawiera transakcje ze spółkami powiązаныmi w szczególności w zakresie obsługi sprzedaży, usług administracyjnych, wynajmu nieruchomości, wykonywania robót, udzielania poręczeń, finansowania.

Dodatkowo, Spółka zawierała umowy ze spółkami, w organach których zasiadali, bądź zasiadają członkowie Rady Nadzorczej Spółki.

TRANSAKCJE Z TYT. DOSTAW I USŁUG, KAUCJE, ZALICZKI NA DOSTAWY

Poniżej przedstawiono wartość należności i zobowiązań oraz transakcji sprzedaży i kupna ze spółkami powiązаныmi zawartymi w toku normalnej działalności. Zaprezentowano również wartość transakcji pomiędzy Emitentem a spółkami zależnymi w okresie sprawozdawczym oraz stan rozrachunków na dzień 31 grudnia 2019 roku.

W poniższych zestawieniach przedstawiono tylko spółki, które na dany dzień wykazują saldo lub z którymi wystąpiły transakcje w danym okresie powyżej 100 tys. zł. Salda zerowe nie zostały zaprezentowane.

Należności z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy od jednostek powiązanych

Salda poniższych należności nie zostały objęte odpisami aktualizującymi ich wartość.

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy od jednostek powiązanych	
	31-12-2019	31-12-2018
TBS Marki Sp. z o.o.	25 142,55	25 271,24
J.W. Construction Sp. z o.o.	2 595 456,62	2 499 084,56
Dana Invest Sp. Z o.o.	113 744,64	325 074,74
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	1 277 196,79	1 745 694,36
Berensona Invest Sp. Z o.o.	41 859,36	35 660,16
Bliska Wola 4 Sp. z o.o.1 SK	318 554,21	334 196,00
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2 SK	398 650,41	471 758,69
Wola Invest Sp z o.o.	6 199,20	32 708,16
Bliska Wola 4 Sp. Z o.o.	27 034,00	30 330,40
Hanza Invest S.A.	4 225 040,08	1 600 333,23
Yakor Hause sp. z o.o.	0,00	0,00
Wielopole 19/21 sp. z o.o.	6 229,95	2 908,95
JW TENNIS SUPPORT FOUNDATION	14 898,99	6 042,99

Zobowiązania z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy wobec jednostek powiązanych

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy wobec jednostek powiązanych	
	31-12-2019	31-12-2018
J.W. Construction Sp. z o.o.	20 838 742,33	21 044 516,92
Dana Invest Sp. Z o.o.	4 684,49	0,00
Bliska Wola 4 Sp. z o.o.1 SK	5 196,00	5 196,00
JW Tennis Support Foundtion	11 310,00	0,00



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Transakcje zawierane w toku normalnej działalności dotyczą usług budowlanych realizowanych głównie przez J.W. Construction Sp. z o.o. Dodatkowo spółki refakturuje koszty energii i innych mediów, wynajmują nieruchomości i sprzęt, sprzedają usługi projektowe i administracyjne.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

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

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI / UMOWY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
jednostki powiązane podlegające konsolidacji			
TBS Marki Sp. z o.o.	zarządzanie nieruchomościami	159 144,36	159 144,36
TBS Marki Sp. z o.o.	poręczenie kredytu	784 000,00	784 000,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	sprzedaż towarów, materiałów	359 056,28	318 303,85
J.W. Construction Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	580 000,00	1 180 619,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	najem nieruchomości (biurowiec)	146 028,00	146 028,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	refaktury -energia	184 232,33	187 569,89
J.W. Construction Sp. z o.o.	usługi naprawy gwarancyjne	1 319 079,19	1 613 369,45
J.W. Construction Sp. z o.o.	dzierżawa terenu	148 659,43	92 800,19
Dana Invest Sp. Z o.o.	obsługa administracyjna	90 522,00	248 600,00
Varsovia Apartamenty Sp. Z o.o.	refaktury-w tym media	219 028,37	507 251,42
Varsovia Apartamenty Sp. Z o.o.	obsługa administracyjna	315 528,00	265 600,00
Varsovia Apartamenty Sp. Z o.o.	najem nieruchomości al.. Jerozolimskie	593 476,67	517 833,68
Varsovia Apartamenty Sp. Z o.o.	usługa gastronomiczna	1 473 527,38	439 197,20
Varsovia Apartamenty Sp. Z o.o.	refaktury -energia	74 122,97	186 419,69
Hanza Invest S.A.	obsługa administracyjna	1 497 398,00	2 054 796,00
Hanza Invest S.A.	obsługa sprzedażowa	1 237 132,61	976 592,22

J.W. Construction Holding S.A. jako kupujący produkty lub usługi

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
jednostki powiązane podlegające konsolidacji			
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Ożarów Domki	1 514 413,16	994 655,15
J.W. Construction Sp. z o.o.	materiały - domki Ożarów	640 601,82	0,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Ożarów bloki	0,00	1 013 901,10
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Katowice	38 463 070,00	12 157 512,24
J.W. Construction Sp. z o.o.	nadzór i koordynacja budowa Kasprzaka	1 291 085,00	0,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	obsługa kadrowa Kasprzaka CK	0,00	970 993,00

TRANSAKCJE ZWIĄZANE Z FINANSOWANIEM

Poniżej przedstawiono wartość należności i zobowiązań oraz odsetek ze spółkami powiązаныmi zawartymi w ramach udzielonego i otrzymanego finansowania, głównie w postaci weksli, pożyczek i poręczeń. Zaprezentowano również wartość transakcji pomiędzy Emitentem a spółkami zależnymi w okresie sprawozdawczym oraz stan rozrachunków na dzień grudnia 2019 roku.

W poniższych zestawieniach przedstawiono tylko spółki, które na dany dzień wykazują saldo lub z którymi wystąpiły transakcje w danym okresie. Salda zerowe nie zostały zaprezentowane.

Należności z tyt. udzielonego finansowania

Salda poniższych należności nie zostały objęte odpisami aktualizującymi ich wartość.

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. udzielonego finansowania	
	31-12-2019	31-12-2018
jednostki powiązane podlegające konsolidacji		
Yakor House Sp. z o.o.	21 769 000,00	24 729 594,37
J.W. Construction Bułgaria EOOD	40 730 226,10	40 517 097,42
J.W. Construction Sp. z o.o.	10 254 500,00	15 707 566,39
Dana Invest Sp. z o.o.	550 621,79	527 130,15
Hanza Invest Sp. z o.o.	23 895 185,88	22 346 411,55
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2SK	5 636,94	5 636,94
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	1 655 985,80	500 707,78
jednostki powiązane wyłączone z konsolidacji		
Wielopole 19/21 sp. z o.o.	215 960,89	206 885,86

Udzielone poręczenia (kapitał oraz naliczone odsetki)

Odpis Udzielone poręczenia są opisane w nocie F Dodatkowe informacje na str. 53

Przychody finansowe z tytułu udzielonego finansowania

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI / UMOWY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Yakor House Sp. z o.o.	pożyczki udzielona	769 047,79	713 497,63
J.W. Construction Bułgaria EOOD	pożyczki udzielona	464 464,88	460 488,54
J.W. Construction Sp. z o.o.	pożyczki udzielona	694 683,35	114 141,98
Dana Invest Sp. z o.o.	pożyczki udzielona	14 155,00	10 710,50
Dana Invest Sp. z o.o.	weksel wystawiony	9 336,64	9 321,65
Hanza Invest S. A.	pożyczki udzielona	1 048 774,33	445 337,75
Bliska Wola 4 Sp. z o.o.	pożyczki udzielona	0,00	380,98
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	pożyczki udzielona	55 278,02	707,78
Wielopole 19/21 Sp. z o.o.	weksel wystawiony	9 075,03	6 885,86
J.W. Tennis Support Foundation	darowizna	393 600,00	0,00

Uruchomienia z tytułu udzielonego finansowania

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI / UMOWY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Yakor House Sp. z o.o.	pożyczki udzielona	356 407,98	370 255,41
J.W. Construction Bułgaria EOOD	pożyczki udzielona	142 224,07	146 299,84
J.W. Construction Sp. z o.o.	pożyczki udzielona	16 000 000,00	23 300 000,00
Dana Invest Sp. z o.o.	pożyczki udzielona	0,00	300 000,00
Hanza Invest S. A.	pożyczki udzielona	500 000,00	17 971 000,00
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	pożyczki udzielona	1 100 000,00	500 000,00
Wielopole 19/21 Sp. z o.o.	weksel udzielony	0,00	200 000,00
J.W. Tennis Support Foundation	darowizna	393 600,00	0,00

Zobowiązania z tyt. otrzymanego finansowania

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. otrzymanego finansowania	
	31-12-2019	31-12-2018
jednostki powiązane podlegające konsolidacji		
TBS Marki Sp. z o.o.	29 862 475,04	29 910 789,10
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1 Sp. K.	1 018 628,73	2 969 597,78
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2 Sp. K.	966 039,85	5 990 163,31
jednostki powiązane niepodlegające konsolidacji		
EHT S.A.	2 216,60	2 216,60

Koszty finansowe z tytułu otrzymanego finansowania

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI / UMOWY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
TBS Marki Sp. z o.o.	pożyczka otrzymana	666 311,92	693 925,82
TBS Marki Sp. z o.o.	weksel otrzymany	218 391,58	217 973,58
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1 Sp. K.	weksel otrzymany	15 811,62	79 877,90
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2 Sp. K.	weksel otrzymany	175 876,54	192 765,05
J.W. Construction Sp. z o.o.	weksel otrzymany	0,00	45 477,00

Uruchomienia z tytułu otrzymanego finansowania

W okresie sprawozdawczym nie mały miejsca uruchomienia.

TRANSAKCJE POZOSTAŁE

Poniżej przedstawiono wartość pozostałych transakcji zawartych przez Emitenta ze spółkami powiązanymi dotyczącymi głównie przyznanych dywidend, opłat licencyjnych, dopłat do kapitału, zakupów udziałów i akcji oraz sprzedaży nieruchomości. Zaprezentowano również wartość transakcji pomiędzy Emitentem a tymi spółkami w okresie sprawozdawczym oraz stan rozrachunków na dzień 31 grudnia 2019 roku.

W poniższych zestawieniach przedstawiono tylko spółki, które na dany dzień wykazują saldo lub z którymi wystąpiły transakcje w danym okresie. Salda zerowe nie zostały zaprezentowane.

Dywidendy

W okresie sprawozdawczym nie były wypłacane dywidendy.

Transakcje związane z zakupem udziałów i akcji oraz podwyższeniem kapitału

Poniżej przedstawiono transakcje kapitałowe związane z nabywaniem przez Emitenta udziałów i akcji, podwyższeniem kapitałów oraz tworzeniem nowych spółek.

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
J.W. Construction Sp. z o.o.	Udziały spółki BW4 sp. z o.o. 2SK	12 745 500,00	0,00
Wola Invest Sp. z o.o.	Dopłata do kapitału - porozumienie	45 000,00	0,00
Lubelska 14-18 sp. z o.o.	Zakup udziałów spółki Wielopole 19/21 sp. z o.o.	0,00	200 000,00



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Transakcje związane ze sprzedażą udziałów i akcji oraz likwidacją spółek

Poniżej przedstawiono transakcje kapitałowe związane ze sprzedażą przez Emitenta udziałów i akcji oraz likwidacją lub połączeniem spółek.

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Business Financial Construction Sp. z o.o.	Likwidacja udziałów -połączenie	0,00	4 347 000,00
J.W. Ergo Energy sp. z o.o.	Likwidacja udziałów -połączenie	0,00	2 501,00
J.W. Marka Sp. z o. o.	Likwidacja udziałów -połączenie	0,00	186 661 450,00
Lewandów Invest Sp. z o.o.	Likwidacja udziałów -połączenie	0,00	5 000,00
Łódź Invest Sp. z o.o.	Likwidacja udziałów -połączenie	0,00	3 800 000,00
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	Likwidacja udziałów -połączenie	0,00	15 240 000,00
Porta Transport Sp. z o.o.	Likwidacja udziałów -połączenie	0,00	19 309 914,41
Seahouse sp. z o.o.	Likwidacja udziałów -połączenie	0,00	10 950 000,00
TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	Likwidacja udziałów -połączenie	0,00	1 002,00
Zdziarska Invest sp. z o.o.	Likwidacja udziałów -połączenie	0,00	5 000,00
J.W. Marka Sp. z o. o.	Przejęcie udziałów BW4 1SK po połączeniu spółki	0,00	30 820 450,00

Sprzedaż nieruchomości

W okresie sprawozdawczym Emitent nie dokonywał zakupu i sprzedaży nieruchomości w ramach jednostek powiązanych.

Poniżej zaprezentowano salda należności i zobowiązań, które powstały w wyniku powyższych transakcji:

Na 31 grudnia 2019 roku Emitent nie posiadał należności i zobowiązań z tego tytułu.

Transakcje ze znaczącymi akcjonariuszami oraz ze spółkami powiązanymi znaczących akcjonariuszy

W niniejszym podrozdziale przedstawiono transakcje ze spółkami należącymi do głównych akcjonariuszy Emitenta, tj. spółki powiązane bezpośrednio i pośrednio z Panem Józefem Wojciechowskim oraz spółki powiązane bezpośrednio i pośrednio z EHT S.A.

Spółki i osoby powiązane pośrednio z Emitentem:

- Pan Józef Wojciechowski
- EHT S.A.
- WJ Invest Sp. z o.o.
- JW. Wings LTD
- J.W. Energy S.A.
- Załubice Development Sp. z o.o.
- Zabaleta Holding SA
- Zabaleta sp. z o.o.
- Zakład Energetyczny Użyteczności Publicznej SA
- Construction Unlimited sp. z o.o.
- Osada Wiślana sp. z o.o.
- ZPS JW. System Sp. z o.o. w likwidacji
- ZPM Metalcon Sp. z o.o. w likwidacji
- Polonia SSA
- Deweloper sp. z o.o.
- IJ Konsulting Irmina Łopuszyńska
- MS Consulting Małgorzata Szwarz
- Józef Wojciechowski Advisory

TRANSAKCJE Z TYT. DOSTAW I USŁUG, KAUCJE, ZALICZKI NA DOSTAWY

Poniżej przedstawiono transakcje ze znaczącymi akcjonariuszami oraz ze spółkami powiązanymi znaczących akcjonariuszy. Zaprezentowano również wartość transakcji pomiędzy Emitentem a tymi podmiotami w okresie sprawozdawczym oraz stan rozrachunków na dzień 31 grudnia 2019 roku.

W poniższych zestawieniach przedstawiono tylko spółki, które na dany dzień wykazują saldo lub z którymi wystąpiły transakcje w danym okresie powyżej 100 tys. zł. Salda zerowe nie zostały zaprezentowane.

Należności z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy od jednostek powiązanych pośrednio

Jeżeli nie zaznaczono inaczej, salda poniższych należności nie zostały objęte odpisami aktualizującymi ich wartość.

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy od jednostek powiązanych pośrednio	
	31-12-2019	31-12-2018
Józef Wojciechowski	1 895,94	1 133,47
Józef Wojciechowski Advisory	0,00	369,00
Załubice Development Sp. z o.o.	3 009 662,34	3 213 609,34
J.W. Energy S.A.	1 292 320,66	1 128 484,66
ZPM Metalcon Sp. z o.o.	575 199,61	575 199,61
Deweloper Sp. z o.o.	8 033,13	8 033,13
Osada Wiślana	37 650,30	27 158,40
W.J. Invest Sp. z o.o.	374 685,56	1 010 619,63
Zabaleta Sp. z o.o.	58 876,47	52 677,27
ZEUP S.A.	545 309,20	538 181,41

Zobowiązania z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy wobec jednostek powiązanych pośrednio

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy wobec jednostek powiązanych pośrednio	
	31-12-2019	31-12-2018
Józef Wojciechowski Advisory	0,00	615 000,00
Deweloper Sp. z o.o.	7 674,00	7 674,00
W.J. Invest Sp. z o.o.	5 671 915,46	5 671 915,46
Zabaleta Sp. z o.o.	100 000,00	100 000,00
ZEUP S.A.	754 894,46	500 946,90

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

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Jednostki powiązane pośrednio z jednostką dominującą			
J.W. Energy S.A.	dzierżawa terenu	126 000,00	31 500,00
W.J. Invest Sp. z o.o.	obsługa sprzedażowa	197 700,00	51 200,00
ZEUP S.A.	obsługa administracyjna	96 000,00	126 700,00

J.W. Construction Holding S.A. jako kupujący produkty lub usługi

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
jednostki powiązane pośrednio			
Józef Wojciechowski Advisory	Usługa doradztwa	4 000 000,00	2 000 000,00
ZEUP S.A.	Energia Czarny Potok	630 693,17	367 898,04
ZEUP S.A.	Energia Zegrze	119 360,40	82 209,37
ZEUP S.A.	Energia Bw Ck	396 989,08	262 064,15
ZEUP S.A.	Energia Bw Em	116 859,11	0,00
ZEUP S.A.	Energia Bw Ek	138 728,99	0,00
ZEUP S.A.	Energia Biurowiec	112 001,83	70 018,16
ZEUP S.A.	Pozostałe Kasprzaka	278 086,10	61 920,40
ZEUP S.A.	Pozostałe	602 038,80	543 400,23
ZEUP S.A.	Przyłączenie do sieci Kasprzaka	805 836,08	0,00

TRANSAKCJE ZWIĄZANE Z FINANSOWANIEM

Poniżej przedstawiono wartość należności i zobowiązań oraz odsetek od transakcji ze znaczącymi akcjonariuszami oraz ze spółkami powiązanymi znaczących akcjonariuszy w ramach udzielonego i otrzymanego finansowania, głównie w postaci weksli, pożyczek i obligacji. Zaprezentowano również wartość transakcji pomiędzy Emitentem a tymi podmiotami w okresie sprawozdawczym oraz stan rozrachunków na dzień 31 grudnia 2019 roku.

W poniższych zestawieniach przedstawiono tylko spółki, które na dany dzień wykazują saldo lub z którymi wystąpiły transakcje w danym okresie. Salda zerowe nie zostały zaprezentowane.

Należności z tyt. udzielonego finansowania

Jeżeli nie zaznaczono inaczej, salda poniższych należności nie zostały objęte odpisami aktualizującymi ich wartość.

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. udzielonego finansowania	
	31-12-2019	31-12-2018
jednostki powiązane pośrednio		
Wojciechowski Józef	13 606,70	0,00
J.W. Energy S.A.	2 795 286,66	1 650 125,62
ZEUP S.A.	411 067,70	393 287,12
Deweloper Sp. z o.o.	7 581,90	7 581,90

Przychody finansowe z tytułu udzielonego finansowania

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI / UMOWY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
J.W. Energy S.A.	weksel udzielony	102 161,04	60 683,29
ZEUP S.A.	weksel udzielony	17 780,59	12 832,88

Uruchomienia z tytułu udzielonego finansowania

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI / UMOWY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
J.W. Energy S.A.	weksel udzielony	1 043 000,00	600 000,00
ZEUP S.A.	weksel udzielony	0,00	730 000,00
Wojciechowski Józef	pożyczki udzielona	4 000 000,00	0,00

Zobowiązania z tyt. otrzymanego finansowania

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. otrzymanego finansowania	
	31-12-2019	31-12-2018
jednostki powiązane pośrednio		
Wojciechowski Józef	373 649,26	373 649,26

Uruchomienie z tytułu otrzymanego finansowania

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca uruchomienia.

Obligacje (kapitał i naliczone odsetki)

W 2013 roku Emitent wyemitował obligacje w wysokości 91,2 mln zł. Obligacje serii JWX0116 zostały objęte przez spółki powiązane pośrednio z J.W. Construction Holding S.A. Wartość pozostałego do spłaty kapitału oraz naliczonych odsetek na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku znajdują się w poniższej tabeli:

Podmiot	data umowy	wartość kapitału z umowy
W.J. Invest Sp. z o.o.	24-04-2013	74 640 000,00
W.J. Invest Sp. z o.o.	24-04-2013	10 650 000,00
W.J. Invest Sp. z o.o.	24-04-2013	5 910 000,00

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. obligacji		odsetki za 2019	odsetki za 2018
	31-12-2019	31-12-2018		
W.J. Invest Sp. z o.o.	36 410 466,67	36 383 586,80	2 138 339,51	2 111 697,03
- kapitał	34 940 000,00	34 940 000,00		
- odsetki	1 470 466,67	1 443 586,80		
W.J. Invest Sp. z o.o.	11 098 210,37	11 097 130,76	655 616,94	650 773,35
- kapitał	10 650 000,00	10 650 000,00		
- odsetki	448 210,37	447 130,76		
W.J. Invest Sp. z o.o.	6 158 725,20	6 154 178,54	360 701,08	357 145,36
- kapitał	5 910 000,00	5 910 000,00		
- odsetki	248 725,20	244 178,54		

TRANSAKCJE POZOSTAŁE

Poniżej przedstawiono wartość pozostałych transakcji zawartych ze znaczącymi akcjonariuszami oraz ze spółkami powiązanymi znaczących akcjonariuszy dotyczącymi głównie przyznanych dywidend, opłat licencyjnych, dopłat do kapitału, zakupów udziałów i akcji oraz sprzedaży nieruchomości. Zaprezentowano również wartość transakcji pomiędzy Emitentem a tymi spółkami w okresie sprawozdawczym oraz stan rozrachunków na dzień 31 grudnia 2019 roku.

W poniższych zestawieniach przedstawiono tylko spółki, które na dany dzień wykazują saldo lub z którymi wystąpiły transakcje w danym okresie. Salda zerowe nie zostały zaprezentowane.

Transakcje związane z zakupem / sprzedażą udziałów i akcji oraz podwyższeniem kapitału

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca transakcje kapitałowe związane z nabywaniem / sprzedażą przez Emitenta udziałów i akcji, podwyższaniem kapitałów oraz tworzeniem nowych spółek.

Sprzedaż nieruchomości

Emitent w okresie sprawozdawczym nie dokonywał transakcji zakupu i sprzedaży nieruchomości z jednostkami powiązanymi ze znaczącymi akcjonariuszami oraz ze spółkami powiązanymi znaczących akcjonariuszy.

Transakcje z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej

Transakcje zawierane pomiędzy Emitentem oraz członkami Zarządu i Rady Nadzorczej. Wszystkie transakcje opisane w niniejszym punkcie zostały zawarte w toku normalnej działalności oraz na warunkach rynkowych.

Zobowiązania z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy wobec osób powiązanych z jednostką dominującą

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy wobec osób powiązanych z Emitentem i jego jednostkami zależnymi	
	31-12-2019	31-12-2018
powiązania osobowe (Członkowie Zarządu, Członkowie Rady Nadzorczej)		
MS Consulting Małgorzata Szwarc-Sroka	40 713,00	26 820,15
IJ Konsulting Irmina Łopuszyńska	38 406,75	29 956,65

Emitent i jego jednostki zależne jako kupujący usługi lub produkty

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI / UMOWY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
transakcje z Członkami Zarządu, Członkami Rady Nadzorczej			
MS Consulting Małgorzata Szwarc-Sroka	usługi konsultingowe i doradztwo	291 060,00	424 027,00
IJ Konsulting Irmina Łopuszyńska	usługi konsultingowe i doradztwo	379 860,00	387 493,00

Należności z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy od osób powiązanych z jednostką dominującą

	Należności z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy od osób powiązanych z Emitentem i jego jednostkami zależnymi	
NAZWA SPÓŁKI	31-12-2019	31-12-2018
powiązania osobowe (Członkowie Zarządu, Członkowie Rady Nadzorczej)		
MS Consulting Małgorzata Szwarc-Sroka	500,00	0,00

Emitent i jego jednostki zależne jako świadczący usługi (sprzedający)

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI / UMOWY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
transakcje z Członkami Zarządu, Członkami Rady Nadzorczej			
MS Consulting Małgorzata Szwarc-Sroka	wynajem biura	3 440,00	0,00
MS Consulting Małgorzata Szwarc-Sroka	sprzedaż telefonu	406,50	0,00
IJ Konsulting Irmina Łopuszyńska	wynajem biura	5 160,00	5 160,00
IJ Konsulting Irmina Łopuszyńska	refaktury	82,75	0,00
IJ Konsulting Irmina Łopuszyńska	sprzedaż telefonu	406,50	0,00

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz Członków Zarządu Emitenta i jego spółek zależnych.

Poza wypłatą wynagrodzeń oraz powyższymi transakcjami sprzedaży w okresie sprawozdawczym Emitent nie zawierał transakcji z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej.

Nota 30. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów Grupy Kapitałowej, struktura zatrudnienia

Poniżej zaprezentowano wynagrodzenie za 2019 rok. Tabele zawierają łączne dane osób wchodzących w skład organów Grupy Kapitałowej dominującej z podziałem na wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji w Spółkach Grupy i zatrudnienia w Spółkach Grupy.

JW Construction Holding S.A.	od 01-01-2019 do 31-12-2019
Zarząd	
Rajchert Wojciech	43 591,20
Ostrowska Małgorzata	116 306,00
Suprynowicz Piotr	20 744,00
Pisarek Małgorzata	49 728,00

JW Construction Holding S.A.	od 01-01-2019 do 31-12-2019
Rada Nadzorcza	
Wojciechowski Józef	0,00
Szwarc-Sroka Małgorzata	17 572,80
Łopuszyńska Irmina	17 720,80
Czyż Barbara	54 645,51
Radziwiłski Jacek	24 193,17
Maruszyński Marek	43 526,32
Matkowski Ryszard	43 526,32

JW Construction Holding S.A., pozostałe umowy	od 01-01-2019 do 31-12-2019
Zarząd	
Rajchert Wojciech	0,00
Ostrowska Małgorzata	186 132,53
Suprynowicz Piotr	39 397,69
Pisarek Małgorzata	134 238,96

Pozostałe Spółki Grupy Kapitałowej, pozostałe umowy	od 01-01-2019 do 31-12-2019
Zarząd	
Rajchert Wojciech	454 681,45
Ostrowska Małgorzata	20 241,00
Suprynowicz Piotr	201 376,45
Pisarek Małgorzata	0,00

Pozostałe Spółki Grupy Kapitałowej, pozostałe umowy	od 01-01-2019 do 31-12-2019
Rada Nadzorcza	
Wojciechowski Józef	0,00
Szwarc-Sroka Małgorzata	0,00
Łopuszyńska Irmina	0,00
Czyż Barbara	57 779,84
Radziwiłski Jacek	0,00
Maruszyński Marek	0,00
Matkowski Ryszard	0,00

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

Spółka	31-12-2019	31-12-2018
Zarząd	2	3
Dyrekcja	25	23
Administracja	265	256
Inni pracownicy	246	240
Razem	538	522

Umowy	31-12-2019	31-12-2018
Umowa o pracę	538	522
Umowy zlecenie	324	298
Umowy o dzieło	25	20

Nota 31. Istotne zdarzenia w roku obrotowym

Wydarzenia korporacyjne

Walne Zgromadzenia

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

W dniu 18 czerwca 2019 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwały w przewidzianych prawem sprawach dotyczących dotyczące zatwierdzenia sprawozdań finansowych jednostkowych oraz skonsolidowanych za rok 2018, sprawozdań Zarządu Spółki z działalności Spółki, jak i jej Grupy Kapitałowej w 2018 roku, podziału zysku za rok 2018, udzielaniu absolutorium członkom organów Spółki, a nadto dokonało zmiany w wysokości wynagrodzenia jednego z członków Rady Nadzorczej.

Nabycie akcji własnych w okresie sprawozdawczym

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.

W dniu 5 grudnia 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 7.000.000 akcji, proponując cenę 2,99 zł za jedną akcję. Akcjonariusze mieli czas pomiędzy 9 kwietnia, a 18 grudnia 2019 roku na złożenie

zapisów na sprzedaż akcji. W wyniku złożonych zapisów Spółka nabyła w dniu 27 grudnia 2019 r. 4.405.231 akcji stanowiących ok. 4,96 % udziału w kapitale zakładowym, odpowiadającym 4.405.231 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi ok. 4,96 % ogólnej liczby głosów, za łączną cenę 13.171.640,00 zł.

W ramach prowadzonego skupu w trybie art. 5 MAR Spółka nabyła łącznie 59.568 akcji za łączną cenę 169.417,07 zł.

W dniu 26 czerwca 2019 r. Spółka nabyła 93.000 akcje własnych w cenie 2.70 zł za sztukę w transakcji pozagiełdowej. Nabycie nastąpiło w związku ze skierowanym do Spółki wezwaniem w trybie art. 83 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Zapłacona cena odpowiadała cenie zaproponowanej w zaproszeniu do składania ofert na sprzedaż akcji z dnia 05 kwietnia 2019 r., nabyte akcje zostaną przeznaczone do umorzenia.

Zmiany w organach Spółki

a) Zarząd

Z dniem 30 października 2019 roku Pan Piotr Suprynowicz został odwołany z Zarządu Spółki, w związku z otrzymanym oświadczeniem uprawnionego Akcjonariusza

W dniu 21 listopada 2019 roku Pan Piotr Suprynowicz został powołany przez Radę Nadzorczą w skład Zarządu Spółki.

b) Rada Nadzorcza

Z dniem 22 lipca 2019 roku Pan Jacek Radziwiłski zrezygnował z członkostwa w Radzie Nadzorcze Spółki.

Decyzje administracyjne związane z procesem budowlanym

a) na budowę

W dniu 22 sierpnia 2019 r. Spółka otrzymała ostateczną decyzję utrzymującą w mocy decyzję z dnia 18 kwietnia 2017 roku w sprawie pozwolenie na budowę zespołu budynków wielorodzinnych, stanowiących część osiedla Lewandów III (Wrzosowa Aleja) w Warszawie, obejmującą 5 budynków wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu. Ww. decyzja została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego przez właścicielkę sąsiedniej nieruchomości. W związku z powyższym ww. pozwolenie na budowę jest ostateczne, ale nieprawomocne. Rozpoczęcie budowy na podstawie ww. decyzji zostało wstrzymane do czasu rozstrzygnięcia wniesionej skargi.

W dniu 4 października 2019 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu 10 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podziemnymi halami garażowymi w Skórczewie, k. Poznania. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 11 października 2019 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu 13 budynków mieszkalnych szeregowych jednorodzinnych, położonych w Kręczki Kaputy, gm. Ożarów Mazowiecki, Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 6 listopada 2019 r. Spółka otrzymała pozwolenia na budowę zespołu 11 budynków mieszkalnych szeregowych jednorodzinnych, położonych w Kręczki Kaputy, gm. Ożarów Mazowiecki. Pozwolenia są prawomocne.

b) 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.

W ramach zespołu budynków szeregowych - „Alicja Etap D” położonych w Kręczki Kaputy, gm. Ożarów Mazowiecki, Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie 21 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Pozwolenia są prawomocne.

W dniu 27 sierpnia 2019 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego symbolem „Em” z zespołu mieszkaniowo – usługowego etap E na terenie inwestycji Bliska Wola, w Warszawie, w rejonie ul. Kasprzaka i Al. Prymasa Tysiąclecia. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 6 września 2019 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego symbolem „Ek” z zespołu mieszkaniowo – usługowego etap E na terenie inwestycji Bliska Wola, w Warszawie, w rejonie ul. Kasprzaka i Al. Prymasa Tysiąclecia. Pozwolenie jest prawomocne.

Zdarzenia związane z umowami na prace budowlane.

W dniu 12 kwietnia 2019 r. pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, Hanzą Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach (inwestorem) a J.W. Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach (generalny wykonawca) został zawarty aneks do umowy z dnia 28 lutego 2017 r. na realizację inwestycji Hanza Tower w Szczecinie. Na podstawie zawartego aneksu uległy zmianie:

1. Zakres prac poprzez zwiększenie zakresu robót w związku dodatkowymi ustalonymi między stronami pracami wewnątrz budynku jaki i w zakresie zagospodarowania terenu zewnętrznego w tym w układzie drogowym.
2. W związku ze zmianą (zwiększeniem) uzgodnionego zakresy robót ustalone pomiędzy stronami wynagrodzenie ulega zwiększeniu o kwotę 18.162.500 zł do wysokości 191.162.500 zł netto powiększonej o kwotę VAT w stawce obowiązującej.

Zdarzenia związane z umowami kredytowymi

a) nowe umowy kredytowe

W dniu 27 marca 2019 r. Spółka zawarła umowę kredytową 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. (ostatecznie wykorzystano 4.270.394 zł.).

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.

b) Spłaty zaciągniętych kredytów:

W dniu 31 grudnia 2019 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu rewalwingowego, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. na finansowanie bieżącej działalności, w wysokości 4.500.000 zł,

c) Zmiany w umowach kredytowych zawartych w latach ubiegłych:

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. 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. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 31 maja 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 2020r.

d) Rozwiązanie umowy kredytowej

W dniu 07 lutego 2019 r. podmiot zależny od Emitenta spółka pod firmą Hanza Invest S.A. rozwiązała, na wniosek Hanz 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 3.000.000 zł. Kredyty nigdy nie były uruchomione.

Leasing

W dniu 11 grudnia 2019 r. Spółka zawarła umowy związane z oddaniem w leasing zabudowanej nieruchomości należącej do Spółki położonej w Ząbkach przy ul. Radzymińskiej 326 („Nieruchomość”). Na podstawie umowy sprzedaży Spółka zbyła na rzecz BPS Leasing S.A. z siedzibą w Warszawie Nieruchomość za kwotę 40.108.617 zł powiększoną o podatek VAT. Na podstawie umowy leasingu Spółka nabyła prawo do korzystania Nieruchomości uiszczając: opłatę wstępną w kwocie 10.283.949,92 zł powiększoną o podatek VAT, opłatę okresową „0” w kwocie 2.149.721,35 zł oraz podatku VAT z tytułu leasingu finansowego gruntu w wysokości 1.892.988,69 zł. Z tytułu korzystania z Nieruchomości Spółka uiszcza miesięczną ratę leasingową w wysokości 194.643,86 zł, przez okres 10 lat. Na podstawie umowy przedwstępnej sprzedaży Spółka nabyła prawo wykupu Nieruchomości po zakończeniu umowy leasingu, nie później jednak niż do dnia 31.12.2029 roku za cenę 15.260.055,72 zł powiększoną o podatki i opłaty z tym związane obowiązujące w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

Obligacje

Spółka w okresie sprawozdawczym dokonywała obsługi wyemitowanych obligacji.

a) Wpłata odsetek

- W dniu 25 kwietnia 2019 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji serii JWX0116.
- W dniu 15 maja i 15 listopada 2019 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000126.
- W dniu 30 maja 2019 r. i 29 listopada 2019 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000118.

b) Częściowy wykup obligacji

W okresie sprawozdawczym Spółka dokonywała częściowego, zgodnego z warunkami emisji obligacji, wykupu wartości nominalnej następujących 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 70.000.000 zł. Po wykupie wartość każdej z obligacji jest równa 500 zł, a łączna wartość to 35.000.000 zł.

- W dniu 15 listopada 2019 r. Spółka dokonała częściowego, zgodnego z warunkami emisji obligacji, wykupu 45 % pierwotnej wartości nominalnej obligacji serii JWC1120, oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000126, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 02 listopada 2017 r. z terminem zapadalności 16 listopada 2020 r. w łącznej liczbie 94.000, w początkowej wartości nominalnej 1.000 zł każda obligacja i łącznej wartości emisyjnej 94.000.000zł. Po wykupie wartość każdej z obligacji jest równa 450 zł, a łączna wartość to 42.300.000 zł.

c) Zmiana terminu wykupu obligacji

W dniu 15 listopada 2019 r. Spółka dokonała zmiany terminu wykupu obligacji serii JWX0116, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 24 kwietnia 2013 r. Nowy ustalony termin wykupu obligacji serii JWX0116 to dzień 24 kwietnia 2021 r.

Poręczenia

W okresie sprawozdawczym Spółka udzieliła poręczenia w wysokości 72.000.000 zł za zobowiązanie spółki pod firmą Hanz Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach z tytułu zawartej, z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie, w dniu 07 lutego 2019 r. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 48.000.000 zł na pokrycie kosztów realizacji inwestycji Hanza Tower w Szczecinie.

W okresie sprawozdawczym wygasło poręczenie udzielone w dniu 10 lutego 2017 r. na rzecz Alior Bank S.A. z siedziba w Warszawie do kwoty 141.789.712 zł z tytułu kredytów: inwestycyjnego w kwocie 138.789.712 zł oraz na VAT w kwocie 3.000.000 zł, udzielonych spółce pod firmą Hanza Invest S.A., w związku z realizacją inwestycji Hanza Tower w Szczecinie przy al. Wyzwolenia 46.

Nieruchomości

a) 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 niezabudowanych 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. 10.400 m² powierzchni użytkowej lokali.
- 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. 10.600 m² powierzchni użytkowej mieszkań.
- W dniu 28 sierpnia 2019 r, w wykonaniu umowy warunkowej Spółka nabyła prawo własności niezabudowanych działek gruntu o łącznej powierzchni 1,2208 ha położonych w Chorzowie pomiędzy ul. Krakowską a ul. Tadeusza Kościuszki, za kwotę netto 3.950.000 zł powiększoną o podatek VAT w stawce obowiązującej. Spółka na nabytej nieruchomości planuje wybudować ok. 12.000 m² powierzchni użytkowej lokali.
- W dniu 18 października 2019 r., w wykonaniu umowy warunkowej w związku z nieskorzystaniem przez Lasy Państwowe prawa pierwokupu, Spółka zawarła umowę nabycia: prawa własności zabudowanych działek gruntu o łącznej powierzchni 8,2798 ha, prawa własności niezabudowanej działki gruntu o powierzchni 0,0797 ha oraz prawa użytkowania wieczystego zabudowanej działki gruntu o powierzchni 4,0355 ha, położonych w gminie Serock, w miejscowości Jachranka za łączną cenę netto 12.500.000 zł powiększoną o podatek VAT w stawce obowiązującej. Na przedmiotowej nieruchomości Spółka planuje zabudowę wielorodzinną, jednorodziną z zapleczem sportowo-hotelowym.

b) Umowa przedwstępna zakupu nieruchomości

W dniu 19 sierpnia 2019 r. Spółka zawarła umowę przedwstępną nabycia niezabudowanej działki gruntu położonej w miejscowości Małopole o powierzchni 2,71 ha. Umowa ostateczna ma zostać zawarta po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania, nie później jednak niż do dnia 31 grudnia 2020 roku. Cena została ustalona pomiędzy stronami na kwotę 2.140.900 zł. Spółka na nabytej nieruchomości planuje realizować projekty magazynowe.

W dniu 18 listopada 2019 r. w ramach Grupy Kapitałowej, pomiędzy Spółką jako nabywcą a jej podmiotem zależnym spółką pod firmą J.W. Construction Sp. z o.o., jako sprzedającym została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek gruntu nr 439/8 i 439/9 oraz prawa własności ulokowanych na tych działkach budynków, położonych w Tłuszczu przy ul. Nowej. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 6.500.000,00 zł powiększoną o podatek VAT w stawce obowiązującej. Termin zawarcia umowy przenoszącej został ustalony do dnia 31 grudnia 2020 r.

c) Zbycie 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.
- W dniu 30 listopada 2019 r. Spółka zawarła, w wykonaniu umowy przedwstępnej, umowę sprzedaży prawa użytkowanie wieczystego zabudowanych działek gruntu położonych w Szczecinie przy ul. Druckiego – Lubeckiego o łącznej powierzchni 6,4545 ha za łączną cenę netto 9.256.300 zł powiększoną o podatek VAT w stawce obowiązującej. Jest to część terenu posiadana przez Spółkę w tym rejonie nie przeznaczona pod budowę hal magazynowych.

Prawa udziałowe

W dniu 30 grudnia 2019 r. Spółka nabyła od podmiotu zależnego J.W. .Construction Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach całość praw i obowiązków przysługujących mu jako współnikowi w spółce pod firmą Bliska Wola 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Spółka komandytowa z siedzibą w Ząbkach. Cena nabycia została ustalona na kwotę 12.745.500,00 zł. W wyniku przeprowadzonej transakcji Emitent jest bezpośrednio 99 % współnikiem w Bliskiej Woli 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Spółka komandytowa.

Nota 32. Zdarzenia, które wystąpiły po dacie bilansowej

Wydarzenia korporacyjne

W dniu 5 marca 2020 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwały w sprawie :

- potwierdzenia czynności prawnej Spółki dotyczącej zawartej w dniu 7 stycznia 2020 r. umowy dzierżawy zorganizowanej części przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ kodeksu cywilnego w postaci restauracji FIRST FLOOR w Warszawie przy ul. Kasprzaka 31 na rzecz podmiotu zależnego Varsovia Apartamenty Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach,

Przyznania dodatkowego, jednorazowego wynagrodzenia w kwocie po 1.000 zł brutto na rzecz członków Rady Nadzorczej Pana Ryszarda Matkowskiego oraz Pana Marka Maruszyńskiego.

Wpływ koronawirusa COVID-19 na działalność Spółki.

W nawiązaniu do zalecenia przesłanego przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego w dniu 12 marca 2020 r. Spółka informuje, iż na dzień przekazania niniejszego raportu nie zakończyła analizy jakościowej i ilościowej w zakresie wpływu jaki koronawirus COVID-19 może mieć na jej przyszłą sytuację finansową i osiągnięte w przyszłości wyniki finansowe. Wpływ ten będzie zależny od rozwoju sytuacji epidemiologicznej w kraju i podejmowanych działań przez władze państwowe.

Na dzień dzisiejszy odnotowany został wpływ na działalność prowadzoną w zakresie usług hotelowych. W związku z podjętym przez Rząd decyzjami w dniu 13 marca 2020 r. Spółka podjęła decyzję o czasowym zamknięciu obiektów hotelowych i apartotelowych. Spółka na bieżąco będzie monitorować sytuację i reagować. Wpływ obecnej sytuacji na wyniki części hotelowej Spółki będzie mogła ocenić po upływie kilku tygodni, gdy będzie znany przebieg i rozwój epidemii oraz będą znane środki i działania zapobiegawcze podjęte w celu jej powstrzymania. Działalność hotelowa odpowiada w strukturze przychodów Spółki za 10% przychodu, w ramach Grupy Kapitałowej Spółki 13% przychodów, co wskazuje iż nie powinno mieć znaczącego wpływu na kondycje Spółki jak i jej Grupy Kapitałowej.

Spółka będzie monitorowała ryzyka powodowane przez koronawirusa COVID-19 w możliwych obszarach ich wystąpienia istotnych dla Spółki, na dzień dzisiejszy za istotne obszary Spółka uznaje: opóźnienia w procesie budowlanym wynikające z absencji kadry budowlanej, możliwych opóźnień dostaw materiałów, opóźnienia w działaniach organów administracji publicznej w zakresie wydawania decyzji w procesach administracyjnych, powstrzymanie się przez potencjalnych nabywców lokali z wychodzeniem z bezpośrednim kontaktem osobistym celem nabycia lokalu. Spółka podjęła intensywne działania aby jak największą część obsługi sprzedaży można było przeprowadzić za pośrednictwem elektronicznych środków bezpośredniego kontaktu a tym samym zachęcić potencjalnych nabywców.

Nota 33. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego w tys. PLN

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 grudnia 2019 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2585 zł/EURO.

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

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2019r do 31 grudnia 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 4,3018 zł/EURO

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2018r. do 31 grudnia 2018r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2669 zł/EURO.

Pozycja bilansu skonsolidowanego	31-12-2019		31-12-2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 668 809	391 877	1 755 550	408 267
Aktywa trwałe	817 303	191 923	713 478	165 925
Aktywa obrotowe	851 506	199 955	1 042 072	242 342
Pasywa razem	1 668 809	391 877	1 755 550	408 267
Kapitał własny	727 913	170 932	693 704	161 327
Zobowiązania długoterminowe	354 771	83 309	327 456	76 152
Zobowiązania krótkoterminowe	575 220	135 076	734 390	170 788
Przyszłe długoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	9 347	2 195	0,00	0,00
Przyszłe krótkoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	1 559	366	0,00	0,00

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2019 do 31-12-2019		od 01-01-2018 do 31-12-2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	605 314	140 713	404 068	94 698
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	458 192	106 513	329 582	77 241
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	147 121	34 200	74 486	17 457
Koszty sprzedaży	30 984	7 203	24 088	5 645
Koszty ogólnego zarządu	29 651	6 893	24 194	5 670
Zysk (strata) ze sprzedaży	91 150	21 189	20 927	4 904
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	87 848	20 421	18 823	4 411
Zysk (strata) brutto	79 810	18 553	9 559	2 240
Podatek dochodowy	16 413	3 815	-6 974	-1 634
Zysk (strata) netto	63 397	14 738	16 533	3 875

Pozycja bilansu Emitenta	31-12-2019		31-12-2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 448 473	340 137	1 637 599	380 837
Aktywa trwałe	837 543	196 676	769 259	178 897
Aktywa obrotowe	610 930	143 461	868 340	201 940
Pasywa razem	1 448 473	340 137	1 637 599	380 837
Kapitał własny	771 571	181 184	753 958	175 339
Zobowiązania długoterminowe	197 701	46 425	222 738	51 800
Zobowiązania krótkoterminowe	469 205	110 181	660 903	153 698
Przyszłe długoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	8 450	1 984	0,00	0,00
Przyszłe krótkoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	1 546	363	0,00	0,00

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2019 do 31-12-2019		od 01-01-2018 do 31-12-2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	576 316	133 972	384 262	90 056
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	430 949	100 180	310 041	72 662
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	145 367	33 792	74 221	17 395
Koszty sprzedaży	29 611	6 883	22 692	5 318
Koszty ogólnego zarządu	26 518	6 164	19 757	4 630
Zysk (strata) ze sprzedaży	93 901	21 829	26 495	6 209
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	86 468	20 101	21 911	5 135
Zysk (strata) brutto	64 308	14 949	15 760	3 694
Podatek dochodowy	13 020	3 027	-6 770	-1 587
Zysk (strata) netto	51 288	11 923	22 529	5 280

Nota 34. Pozycje pozabilansowe

W praktyce działalności gospodarczej stosowane są warunkowe instrumenty zabezpieczeń transakcji. W szczególności na mocy obowiązujących umów kredytowych banki udzielające finansowania, w przypadku niewywiązania się Grupy ze zobowiązań wynikających z umów, mogą dochodzić roszczeń na podstawie ustanowionych zabezpieczeń. Zabezpieczenia ustanawiane są do kwoty udzielonego kredytu pomnożonego przez określony współczynnik. Współczynnik w zależności od rodzaju umowy kredytowej, rodzaju zabezpieczenia, banku finansującego i innych czynników 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 grudnia 2019 r. wartość zadłużenia z tytułu kredytów była równa 199,0 mln zł (w tym zadłużenie TBS Marki Sp. z o.o. – 83,6 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	31-12-2019
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych*	610 488 518

*w tym zabezpieczenia na nieruchomościach TBS Marki Sp. z o.o. – 164,7 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 poręczenia Emitenta, a w niektórych przypadkach zastawu na udziałach spółki zależnej.

Poniżej zaprezentowano wartość udzielonych poręczeń i gwarancji:

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE- pozostałe	31-12-2019
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 leasingów w PKO BP	17 100 450
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000

Na dzień 31 grudnia 2019 r. udzielone były również gwarancje ubezpieczeniowe i bankowe usunięcia wad i usterek udzielone przez banki oraz instytucje ubezpieczeniowe, których beneficjentem były Spółki Grupy Kapitałowej. Ponadto zostały wystawione na rzecz spółek Grupy Kapitałowej weksle in blanco jako zabezpieczenie ich uprawnień wynikających z udzielonych przez kontrahentów gwarancji, które spółki mają prawo wypełnić w każdym czasie na sumę odpowiadającą kosztom usunięcia wad i usterek. Łączna wartość gwarancji wyniosła na dzień 31 grudnia 2019 r. 43,5 mln zł i 1,74 mln Euro (Emitent), 6,4 mln zł i 293,1 tys. Euro (JW. Construction sp. z o.o.).

Nota 35. Istotne sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2019 r. żadne postępowanie, którego stroną była Spółka jak i jakiegokolwiek jej podmiot zależny, zarówno jako powód jak i pozwany, nie było istotne dla prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej.

Jednakże w nawiązaniu do wcześniej przekazanych informacji dotyczących postępowań z powództwa Miasta Stołecznego Warszawy przeciwko Spółce, o zapłatę opłat rocznych (lata 2009-2013) za użytkowanie wieczyste za nieruchomości przeznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogę publiczną, o której Spółka informowała w sprawozdaniach za wcześniejsze okresy, Spółka informuje iż, w dniu 25 września 2019 r. powzięła wiadomość o odmowie przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania przez Sąd Najwyższy złożonej w dniu 22 grudnia 2018 r. od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 04 czerwca 2018 r. zapadłego w wyniku ponownego rozpoznania sprawy wskutek ww. wyroku Sądu Najwyższego z dnia 09 marca 2018 r., na mocy którego apelacja Spółki od wyroku Sądu I Instancji została ponownie oddalona.

Nota 36. Instrumenty finansowe i rachunkowość zabezpieczeń

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

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

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

	Kategoria	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Poziom ustalenia wartości godziwej
		31-12-2019	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2018	
	zgodnie z MSSF 9	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2018	
Aktywa finansowe						
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	Wartość godziwa przez wynik finansowy	208 550,00	208 550,00	208 550,00	208 550,00	3
Krótkoterminowe pożyczki	Zamortyzowany koszt	2 587 371,13	39 624 826,38	2 587 371,13	39 624 826,38	2
Długoterminowe pożyczki	Zamortyzowany koszt	13 500 613,62	8 855 175,04	13 500 613,62	8 855 175,04	2
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zamortyzowany koszt	15 378 804,43	26 289 607,87	15 378 804,43	26 289 607,87	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Zamortyzowany koszt	108 468 058,98	122 484 500,34	108 468 058,98	122 484 500,34	2
Zobowiązania finansowe						
Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	Zamortyzowany koszt	198 963 191,53	142 029 510,58	198 963 191,53	142 029 510,58	2
Pożyczki od spółek powiązanych, obcych	Zamortyzowany koszt	375 865,86	375 865,86	375 865,86	375 865,86	3
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	Zamortyzowany koszt	42 346 162,07	3 098 299,05	42 346 162,07	3 098 299,05	2
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	Zamortyzowany koszt	6 302 343,17	1 525 643,82	6 302 343,17	1 525 643,82	2
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	Zamortyzowany koszt	44 422 945,51	40 155 753,35	44 422 945,51	40 155 753,35	2
Obligacje	Zamortyzowany koszt	132 813 702,24	204 741 216,10	132 813 702,24	204 741 216,10	2

Ryzyko stopy procentowej

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

31 grudnia 2019 - Oprocentowanie zmienne	do 1 roku	1 do 2 lat	2 - 5 lat	powyżej 5 lat	Ogółem
Aktywa gotówkowe	108 468 058,98	0,00	0,00	0,00	108 468 058,98
Aktywa finansowe- krótkoterminowe pożyczki	2 587 371,13	0,00	0,00	0,00	2 587 371,13
Pożyczki od spółek powiązanych, obcych	375 865,86	0,00	0,00	0,00	375 865,86
Kredyty bankowe	39 546 713,06	58 417 455,37	31 760 648,73	69 238 374,37	198 963 191,53
Zobowiązania z tytułu obligacji	81 313 702,24	51 500 000,00	0,00	0,00	132 813 702,24

Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Nota 37. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej w Grupie Kapitałowej - J.W. Construction Holding SA

Organy Spółki

Zarząd

Skład osobowy Zarządu

Na dzień 31-12-2019 roku w skład Zarządu Spółki wchodził:

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

W roku 2019 zaszły następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki :

Z dniem 30 kwietnia 2019 roku Pan Piotr Suprynowicz został odwołany z Zarządu Spółki, w związku z otrzymanym oświadczeniem uprawnionego Akcjonariusza

W dniu 21 listopada 2019 roku Pan Piotr Suprynowicz został powołany przez Radę Nadzorczą w skład Zarządu Spółki.

Rada Nadzorcza

Skład osobowy Rady Nadzorczej

Na dzień 31-12-2019 roku Rada Nadzorcza Spółki składała się z:

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Małgorzata Szwarz - Sroka – Członek Rady Nadzorczej
Irmína Łopuszyńska Członek Rady Nadzorczej
Barbara Czyż – Członek Rady Nadzorczej
Marek Maruszyński – Członek Rady Nadzorczej
Ryszard Matkowski – Członek Rady Nadzorczej

W roku 2019 zaszły następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki :

Z dniem 22 lipca 2019 roku Pan Jacek Radziwiłski zrezygnował z członkostwa w Radzie Nadzorczej

Komitet Audytu

Na dzień 31-12-2019 r. w skład Komitetu Audytu wchodził :

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

W roku 2019 w składzie Komitetu Audytu nie zaszły żadne zmiany.

Nota 38. Zarządzanie kapitałem

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

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

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

Wskaźnik kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania / EBITDA jest obliczany jako stosunek kredytów, pożyczek i innych źródeł finansowania do EBITDA. Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania oznaczają łączną kwotę zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i leasingu, natomiast EBITDA jest to zysk z działalności operacyjnej po dodaniu amortyzacji. W celu utrzymania płynności finansowej i zdolności kredytowej pozwalającej na pozyskanie finansowania zewnętrznego przy rozsądnym poziomie kosztów Grupa zakłada utrzymanie wskaźnika kapitału własnego na poziomie nie niższym niż 0,3.

	31-12-2019	31-12-2018
Oprocentowane kredyty i pożyczki	199 339 057,39	142 405 376,44
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	730 652 040,10	919 440 581,82
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-108 468 058,98	-122 484 500,34
Zadłużenie netto	821 523 038,50	838 388 598,20
Kapitał własny	727 912 851,70	693 704 048,98
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto	0,00	0,00
Kapitał razem	727 912 851,70	678 227 625,57
Kapitał i zadłużenie netto	1 549 435 890,20	1 516 616 223,77
Wskaźnik kapitału własnego	46,98%	44,72%
Wskaźnik kredyty	53,02%	55,28%

Nota 39. Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego i przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31-12-2019 ustalone zostało na kwotę 167 tys. PLN, z tego 116 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowego, natomiast 51 tys. PLN za przegląd śródroczny i badanie roczne skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31-12-2019 wyniosło 51 tys. PLN, z tego 33 tys. PLN za badanie roczne skonsolidowanego, natomiast 18 tys. PLN za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane z jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31-12-2019 r. wyniosło 116 tys. PLN, z tego 87 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 29 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto

Spółki z GK Emitenta zawarły ze spółką Mazars Audyt Sp. z o.o. umowy na badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. za rok 2019: TBS Marki Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie kwota wynagrodzenia 18,5 tys. PLN, J.W. Construction Sp. z o.o. kwota wynagrodzenia 18 tys. PLN, Dana Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Żąbkach kwota wynagrodzenia 11 tys. PLN oraz Hanza Invest S.A. z siedzibą w Żąbkach kwota wynagrodzenia 14 tys. PLN,

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31-12-2018 ustalone zostało na kwotę 167 tys. PLN, z tego 116 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowego, natomiast 51 tys. PLN za przegląd śródroczny i badanie roczne skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31-12-2018 wyniosło 51 tys. PLN, z tego 33 tys. PLN za badanie roczne skonsolidowanego, natomiast 18 tys. PLN za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane z jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31-12-2018 r. wyniosło 116 tys. PLN, z tego 87 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 29 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto

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

Nota 40. Informacje na temat zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok ubiegły

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2018 zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w dniu 18 czerwca 2019 roku.

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

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

Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 16 marca 2020 r.