

# SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 3 MIESIĘCY

ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2020 ROKU SPORZĄDZONE  
ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI  
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ



Ząbki, 28 Maja 2020

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

**E. SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA**

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

**F. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA**

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

## A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

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

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

Czas trwania Jednostki Dominującej na dzień 31 marca 2020 r. jest nieograniczony. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

### 2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

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

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy i objętych konsolidacją na dzień 31 marca 2020 r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
<b>Jednostki zależne:</b>				
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. – hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- 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 2019-2020 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 2019-2020 wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją następujących jednostek podporządkowanych:

*W 2020 roku:*

- Wielopole 19/21 Sp. z o.o. – 100%

*W 2019 roku:*

- Wielopole 19/21 Sp. z o.o. – 100%

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

### **Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych**

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

### **Ważne oszacowania i założenia**

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

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

### **Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości**

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kwartał 2020 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2019 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego. Szczegółowy opis zasad rachunkowości przyjętych przez Grupę Kapitałową J.W. Construction Holding został przedstawiony w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2019 rok, opublikowanym w dniu 16 marca 2020 roku.

▪ **Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów, które zostały zatwierdzone i opublikowane przez Unię Europejską i weszły w życie od 2020 roku**

- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” – Reforma referencyjnej stopy procentowej,
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – Definicja istotności,
- Zmiany do Odniesień do Założeń Konceptyjnych MSSF

Wprowadzone wszystkie ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki. Zarząd Spółki uważa że ww. zmiany nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym.

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

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

- Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF - będą miały zastosowanie z dniem 1 stycznia 2020 r.
- 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.

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

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### 1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>821 834 664,76</b>	<b>817 302 742,39</b>
Wartości niematerialne	1	7 034 620,07	7 109 446,85
Rzeczowe aktywa trwałe	2	449 849 982,79	447 464 133,67
Nieruchomości inwestycyjne	3	322 360 673,50	319 408 609,49
Inne aktywa finansowe	4	33 136 265,59	33 843 467,85
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00	0,00
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	2 828 104,82	2 828 104,82
Prawo do użytkowania aktywa		6 625 017,99	6 648 979,71
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>910 358 882,29</b>	<b>851 506 349,19</b>
Zapasy	6	29 344 373,20	30 357 562,09
Kontrakty budowlane	7	727 157 267,83	665 940 029,15
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	28 447 425,06	23 661 326,55
Inne aktywa finansowe	9	6 962 317,87	8 187 700,76
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	100 077 666,20	108 468 058,98
Rozliczenia międzyokresowe	11	14 479 795,88	10 635 608,89
Prawo do użytkowania aktywa		3 890 036,25	4 256 062,77
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 732 193 547,05</b>	<b>1 668 809 091,58</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		<b>724 983 808,48</b>	<b>727 912 851,70</b>
Kapitał podstawowy		17 771 888,60	17 771 888,60
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 493 208,19	7 493 208,19
Udziały (akcje) własne		-17 492 694,76	-17 410 415,37
Pozostałe kapitały	13	717 753 700,86	716 049 067,69
Niepodzielony wynik finansowy		4 009 102,61	-59 388 211,68
Zysk/ strata netto		-4 551 397,02	63 397 314,27
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>997 864 451,08</b>	<b>929 991 097,48</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>329 050 409,22</b>	<b>354 771 218,45</b>
Kredyty i pożyczki	12	144 330 413,71	159 416 478,47
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		13 206 813,19	13 732 924,37
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		241 204,48	241 204,48
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	15	54 376 546,60	54 362 613,85
Inne zobowiązania	14	116 895 431,23	127 017 997,27
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>668 814 041,86</b>	<b>575 219 879,03</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	15	74 530 003,26	66 969 666,41
Kontrakty budowlane	7	403 083 123,86	348 226 651,27
Kredyty i pożyczki	12	70 309 856,39	39 922 578,92
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	15	31 957 116,14	32 484 937,03
Inne zobowiązania	16	88 933 942,21	87 616 045,40
<b>PRZYSZŁE DŁUGOTERMINOWE ZDYSKONTOWANE PŁATNOŚCI Z TYTUŁU LEASINGU</b>		<b>7 771 253,98</b>	<b>9 346 603,50</b>
<b>PRZYSZŁE KRÓTKOTERMINOWE ZDYSKONTOWANE PŁATNOŚCI Z TYTUŁU LEASINGU</b>		<b>1 574 033,51</b>	<b>1 558 538,89</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 732 193 547,05</b>	<b>1 668 809 091,58</b>

## 2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2020 do 31-03-2020	za okres 01-01-2019 do 31-03-2019
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>17</b>	<b>45 551 589,79</b>	<b>101 276 660,22</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów		44 701 449,08	99 915 232,40
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		850 140,71	1 361 427,82
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>18</b>	<b>34 003 784,75</b>	<b>75 590 659,30</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		33 219 719,21	74 271 906,06
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		784 065,54	1 318 753,24
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>11 547 805,04</b>	<b>25 686 000,92</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>		<b>5 479 035,25</b>	<b>5 359 085,52</b>
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>		<b>6 023 564,96</b>	<b>7 883 528,36</b>
<b>Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych</b>		<b>-1 630 325,01</b>	<b>-735 471,70</b>
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>		<b>-1 585 120,18</b>	<b>11 707 915,34</b>
Pozostałe przychody operacyjne	19	554 441,74	500 129,47
Pozostałe koszty operacyjne	20	2 062 347,18	1 816 104,84
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>-3 093 025,62</b>	<b>10 391 939,97</b>
Przychody finansowe	21	596 580,79	704 237,07
Koszty finansowe	22	2 581 063,37	2 860 941,85
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>		<b>-5 077 508,20</b>	<b>8 235 235,19</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>-5 077 508,20</b>	<b>8 235 235,19</b>
Podatek dochodowy	23	-526 111,18	1 443 814,36
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>-4 551 397,02</b>	<b>6 791 420,83</b>

<b>Inne całkowite dochody:</b>		<b>1 622 353,78</b>	<b>599 530,17</b>
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		1 704 633,17	599 530,17
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
Inne całkowite dochody		-82 279,39	0,00
<b>Całkowity dochód</b>		<b>-2 929 043,24</b>	<b>7 390 951,00</b>

<b>KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ</b>		<b>za okres 01-01-2020 do 31-03-2020</b>	<b>za okres 01-01-2019 do 31-03-2019</b>
<b>Zyski</b>			
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych		-4 551 397,02	6 791 420,83
<b>Liczba akcji</b>			
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*		82 873 083	88 859 443
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję		82 873 083	88 859 443
<b>Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)</b>		<b>-0,05</b>	<b>0,08</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)</b>		<b>-0,05</b>	<b>0,08</b>

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





Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020r.

### 3. Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
<b>Stan na 31 grudnia 2019</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>-17 410 415,37</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>662 258 543,33</b>	<b>57 947 307,60</b>	<b>-4 156 783,24</b>	<b>-59 388 211,68</b>	<b>63 397 314,27</b>	<b>727 912 851,70</b>
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	0,0
<b>Stan na 1 stycznia 2020</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>-17 410 415,37</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>662 258 543,33</b>	<b>57 947 307,60</b>	<b>-4 156 783,24</b>	<b>-59 388 211,68</b>	<b>63 397 314,27</b>	<b>727 912 851,70</b>
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	-82 279,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-82 279,39
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	1 704 633,17	0,00	0,00	1 704 633,17
Zysk/ strata z przejęcia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	17 771 888,60	-17 492 694,76	7 493 208,19	662 258 543,33	57 947 307,60	-2 452 150,07	-59 388 211,68	63 397 314,27	729 535 205,48
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 551 397,02	-4 551 397,02
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	17 771 888,60	-17 492 694,76	7 493 208,19	662 258 543,33	57 947 307,60	-2 452 150,07	-59 388 211,68	58 845 917,25	724 983 808,46
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63 397 314,27	-63 397 314,27	0,00
<b>Stan na 31 marca 2020</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>-17 492 694,76</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>662 258 543,33</b>	<b>57 947 307,60</b>	<b>-2 452 150,07</b>	<b>4 009 102,59</b>	<b>-4 551 397,02</b>	<b>724 983 808,46</b>



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020r.

	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
<b>Stan na 31 grudnia 2018</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>692 071 910,38</b>	<b>7 947 307,60</b>	<b>-3 692 561,76</b>	<b>-44 420 280,93</b>	<b>16 532 576,90</b>	<b>693 704 048,98</b>
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
<b>Stan na 1 stycznia 2019</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>692 071 910,38</b>	<b>7 947 307,60</b>	<b>-3 692 561,76</b>	<b>-44 420 280,93</b>	<b>16 532 576,90</b>	<b>693 704 048,98</b>
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	<b>664 515 537,43</b>
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63 397 314,27	<b>63 397 314,27</b>
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	<b>727 912 851,69</b>
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
<b>Stan na 31 grudnia 2019</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>-17 410 415,37</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>662 258 543,32</b>	<b>57 947 307,60</b>	<b>-4 156 783,24</b>	<b>-59 388 211,68</b>	<b>63 397 314,27</b>	<b>727 912 851,69</b>

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



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020r.

	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
<b>Stan na 31 grudnia 2018</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>692 071 910,38</b>	<b>7 947 307,60</b>	<b>-3 692 561,76</b>	<b>-44 420 280,93</b>	<b>16 532 576,90</b>	<b>693 704 048,98</b>
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
<b>Stan na 1 stycznia 2019</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>692 071 910,38</b>	<b>7 947 307,60</b>	<b>-3 692 561,76</b>	<b>-44 420 280,93</b>	<b>16 532 576,90</b>	<b>693 704 048,98</b>
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych – utworzenie funduszu	0,00	0,00	0,00	-50 000 000,00	50 000 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	599 530,17	0,00	0,00	599 530,17
Zysk/ strata z przejęcia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	642 071 910,38	57 947 307,60	-3 093 031,59	-44 420 280,93	16 532 576,90	694 303 579,15
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 791 420,83	6 791 420,83
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	642 071 910,38	57 947 307,60	-3 093 031,59	-44 420 280,93	23 323 997,74	701 094 999,98
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16 532 576,90	-16 532 576,90	0,00
<b>Stan na 31 marca 2019</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>642 071 910,38</b>	<b>57 947 307,60</b>	<b>-3 093 031,59</b>	<b>-27 887 704,02</b>	<b>6 791 420,83</b>	<b>701 094 999,98</b>

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

#### 4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	01-01-2020 do 31-03-2020	01-01-2019 do 31-03-2019
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-4 551 397,02</b>	<b>6 791 420,83</b>
<b>Korekta o pozycję</b>	<b>1 470 069,00</b>	<b>-10 165 984,39</b>
Amortyzacja	3 626 773,87	2 420 668,49
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	0,00	-12 279,60
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-87 672,66	-22 252,18
Odsetki i dywidendy	1 906 791,61	1 665 116,00
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-3 980 038,47	-14 749 949,93
Inne korekty	4 214,66	532 712,83
- odpis nieruchomości inwestycyjne	1 630 325,01	735 471,70
- pozostałe korekty	-1 626 110,35	-202 758,87
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>	<b>-13 916 123,94</b>	<b>18 436 211,00</b>
Zmiana stanu zapasów	1 013 188,89	-1 704 415,98
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	-6 626 849,64	24 563 083,21
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	0,00	5 043 628,78
Zmiana stanu należności	-4 786 098,51	-2 512 351,99
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-3 516 364,68	-6 953 733,02
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-16 997 451,95</b>	<b>15 061 647,44</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		0,00
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	87 672,66	9 593 382,34
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-5 203 113,14	-34 630 555,32
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	-390 000,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	0,00
Pożyczki udzielone	0,00	-124 454,96
Splata pożyczek	1 000 000,00	0,00
Inne nabycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne zbycia aktywów finansowych	1 300 000,00	0,00
Dywidendy otrzymane	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	33 980,00	50 420,00
Zbycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych:	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-2 781 460,48</b>	<b>-25 501 207,94</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		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	-82 279,39	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	16 512 035,74	53 527 139,75
Splaty kredytów i pożyczek	-1 210 823,03	-42 653 476,09
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-1 669 008,83	-558 538,38
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-2 161 404,85	-1 267 652,78
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	0,00	0,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>11 388 519,64</b>	<b>9 047 472,50</b>
<b>ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>-8 390 392,79</b>	<b>-1 392 088,00</b>
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	108 468 058,98	122 484 500,34
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW</b>	<b>100 077 666,20</b>	<b>121 092 412,33</b>

## C. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

<b>WARTOŚCI NIEMATERIALNE</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy z konsolidacji	5 996 590,90	5 996 590,90
c) inne wartości niematerialne	1 038 029,17	1 112 855,95
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
<b>Wartości niematerialne, razem</b>	<b>7 034 620,07</b>	<b>7 109 446,85</b>

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) środki trwałe, w tym:	439 305 607,96	438 576 003,92
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	41 475 107,91	41 475 107,91
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	347 792 114,45	345 748 690,96
- urządzenia techniczne i maszyny	36 142 720,96	37 639 440,02
- środki transportu	5 405 017,79	4 680 574,87
- inne środki trwałe	8 490 646,85	9 032 190,16
b) środki trwałe w budowie	10 347 410,55	8 673 103,07
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	196 964,28	215 026,68
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>449 849 982,79</b>	<b>447 464 133,67</b>

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

<b>Inne inwestycje długoterminowe</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) nieruchomości inwestycyjne	322 360 673,50	319 408 609,49
b) inne	0,00	0,00
<b>Wartość innych inwestycji długoterminowych</b>	<b>322 360 673,50</b>	<b>319 408 609,49</b>

<b>ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH</b>	<b>Według wartości godziwej</b>	<b>Według kosztu historycznego</b>	<b>Razem wartość nieruchomości inwestycyjnych</b>
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>193 465 000,00</b>	<b>125 943 609,49</b>	<b>319 408 609,49</b>
poniesione nakłady	167 837 894,90	121 273 455,40	289 111 350,30
koszty finansowe	9 486 298,88	4 670 154,09	14 156 452,97
wartość aktualizacji	16 140 806,22	0,00	16 140 806,22
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>1 647 382,08</b>	<b>2 935 006,94</b>	<b>4 582 389,02</b>
poniesione nakłady	1 118 797,70	605 159,78	1 723 957,48
koszty finansowe	528 584,38	375 563,46	904 147,84
wycena -różnice kursowe	0,00	1 954 283,70	1 954 283,70
wartość aktualizacji	0,00	0,00	0,00
reklasyfikacja z kontraktów budowlanych	0,00	0,00	0,00
włączenie Spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00
<b>c) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>1 630 325,01</b>	<b>0,00</b>	<b>1 630 325,01</b>
poniesione nakłady-sprzedaży, korekty	0,00	0,00	0,00
koszty finansowe	0,00	0,00	0,00
wartość aktualizacji	1 630 325,01	0,00	1 630 325,01
reklasyfikacja do kontraktów budowlanych/towarów	0,00	0,00	0,00
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>193 482 057,07</b>	<b>128 878 616,43</b>	<b>322 360 673,50</b>
nakłady	168 956 692,60	121 878 615,18	290 835 307,78
koszty finansowe	10 014 883,26	5 045 717,55	15 060 600,81
wartość aktualizacji	14 510 481,21	0,00	14 510 481,21
wycena -różnice kursowe	0,00	1 954 283,70	1 954 283,70

Nota 4. Inne aktywa finansowe

<b>DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) udziały lub akcje	411 862,00	411 862,00
b) udzielone pożyczki	12 581 226,27	13 500 613,62
c) inne inwestycje długoterminowe	20 143 177,32	19 930 992,23
<b>Wartość długoterminowych aktywów finansowych</b>	<b>33 136 265,59</b>	<b>33 843 467,85</b>

<b>DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) w jednostkach zależnych	203 312,00	203 312,00
- udziały lub akcje	203 312,00	203 312,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	32 932 953,59	33 640 155,85
- udziały lub akcje	208 550,00	208 550,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	20 143 177,32	19 930 992,23
- udzielone pożyczki	12 581 226,27	13 500 613,62
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>Długoterminowe aktywa finansowe, razem</b>	<b>33 136 265,59</b>	<b>33 843 467,85</b>

	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	19 642 505,00	4 920 647,91	0,00	14 721 857,09	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 Górská	usługi hotelarskie	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.12.2004	208 550,00	0,00	0,00	208 550,00	8,06%

Nota 5. Należności długoterminowe

<b>NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) należności z tytułu kaucji	2 828 104,82	2 828 104,82
b) należności z tytułu depozytów (leasing)	0,00	0,00
b) pozostałe należności	0,00	0,00
<b>Wartość należności, razem</b>	<b>2 828 104,82</b>	<b>2 828 104,82</b>

2. AKTYWA OBROTOWE

Nota 6. Zapasy

<b>ZAPASY</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) materiały	3 456 608,12	3 269 455,02
b) półprodukty i produkty w toku	590 058,88	163 585,66
c) produkty gotowe	42 732,26	1 516 296,85
d) towary	24 915 999,15	24 978 090,21
e) zaliczki na dostawy	338 974,79	430 134,35
<b>Wartość zapasów, razem</b>	<b>29 344 373,20</b>	<b>30 357 562,09</b>

Nota 7. Kontrakty budowlane

<b>KONTRAKTY BUDOWLANE</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>KONTRAKTY BUDOWLANE (aktywa obrotowe)</b>		
a) półprodukty i produkty w toku	692 470 521,85	620 914 597,04
b) produkty gotowe	20 547 667,89	31 539 886,57
c) zaliczki na dostawy	14 108 685,93	13 433 469,97
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	30 392,16	52 075,56
<b>Wartość kontraktów budowlanych razem</b>	<b>727 157 267,83</b>	<b>665 940 029,15</b>
<b>KONTRAKTY BUDOWLANE (zobowiązania krótkoterminowe)</b>		
a) rozliczenia międzyokresowe	403 083 123,86	348 226 651,27
<b>Wartość kontraktów budowlanych razem</b>	<b>403 083 123,86</b>	<b>348 226 651,27</b>

kontrakty budowlane

<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
- zaliczki na lokale	401 198 825,35	346 262 227,06
- rezerwa na roboty	1 875 898,51	1 937 224,21
- inne	8 400,00	27 199,99
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>403 083 123,86</b>	<b>348 226 651,26</b>

Spółki Grupy Kapitałowej w związku z prowadzoną działalnością zaciągają kredyty, które zabezpieczane są między innymi hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 marca 2020 roku Spółki Grupy ustanowiły zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych oraz środkach trwałych o łącznej wartości 624,8 mln zł. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę przyznanego kredytu (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółek Grupy. Na dzień 31 marca 2020 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 214,3 mln zł (z wyłączeniem kredytów TBS Marki Sp. z o.o. zobowiązania wynoszą 131,7 mln zł).

Nota 8. Należności krótkoterminowe

<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	6 229,95	6 229,95
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	14 124 794,58	13 086 129,76
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	11 608 302,28	8 282 522,12
d) inne	2 708 098,25	2 286 444,72
<b>Wartość należności, razem</b>	<b>28 447 425,06</b>	<b>23 661 326,55</b>



Nota 9. Inne aktywa finansowe

<b>INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	2 620 412,79	2 587 371,13
c) inne inwestycje	4 341 905,08	5 600 329,63
<b>Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem</b>	<b>6 962 317,87</b>	<b>8 187 700,76</b>

<b>INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) w jednostkach zależnych	0,00	0,00
- 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	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	6 962 317,87	8 187 700,76
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	4 341 905,08	5 600 329,63
- udzielone pożyczki	2 620 412,79	2 587 371,13
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem</b>	<b>6 962 317,87</b>	<b>8 187 700,76</b>

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) środki pieniężne w kasie i w banku	96 339 583,33	99 342 801,66
b) inne środki pieniężne	3 704 439,95	9 024 854,13
c) inne aktywa pieniężne	33 642,92	100 403,20
<b>Wartość środków pieniężnych, razem</b>	<b>100 077 666,20</b>	<b>108 468 058,98</b>

	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>środki pieniężne na rachunkach powierniczych</b>	<b>50 275 900,35</b>	<b>46 999 878,62</b>
JW. Construction Holding SA	18 683 929,96	19 862 177,25
Hanza Invest SA	31 591 970,39	27 137 701,37

Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

<b>ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14 479 795,88	10 635 608,89
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>14 479 795,88</b>	<b>10 635 608,89</b>

<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
- ubezpieczenia majątkowe	412 674,41	575 195,65
- odsetki	599 432,55	1 493 059,27
- koszty prowizji	7 545 304,38	6 984 645,23
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste*, podatek drogowy	3 698 065,82	4 048,30
- pozostałe	2 224 318,72	1 578 660,44
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>14 479 795,88</b>	<b>10 635 608,89</b>

\*Zgodnie z tarczą anty kryzysową opłatę za wieczyste użytkowanie przesunięto na 30 czerwca 2020 roku.

### 3. ZOBOWIĄZANIA

#### Nota 12. Kredyty i pożyczki

<b>KREDYTY I POŻYCZKI</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) kredyty	214 264 404,24	198 963 191,53
<i>w tym: długoterminowe</i>	144 330 413,71	159 416 478,47
<i>krótkoterminowe</i>	69 933 990,53	39 546 713,06
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
<b>Wartość kredytów i pożyczek, razem</b>	<b>214 640 270,10</b>	<b>199 339 057,39</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe</b>	<b>144 330 413,71</b>	<b>159 416 478,47</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe</b>	<b>70 309 856,39</b>	<b>39 922 578,92</b>

<b>KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
Do 1 roku	69 933 990,53	39 546 713,06
Powyżej 1 roku do 2 lat	43 608 423,76	58 417 455,37
Powyżej 2 lat do 5 lat	32 912 928,62	31 760 648,73
Powyżej 5 lat	67 809 061,34	69 238 374,37
<b>Razem kredyty, w tym:</b>	<b>214 264 404,24</b>	<b>198 963 191,53</b>
- długoterminowe	144 330 413,71	159 416 478,47
- krótkoterminowe	69 933 990,53	39 546 713,06

<b>POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
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
<b>Razem pożyczki, w tym:</b>	<b>375 865,86</b>	<b>375 865,86</b>
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	375 865,86	375 865,86

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

<b>KREDYTY I POŻYCZKI</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) kredyty	82 621 265,24	83 619 012,27
<i>w tym: długoterminowe</i>	78 618 052,19	79 615 799,22
<i>krótkoterminowe</i>	4 003 213,05	4 003 213,05
b) pożyczki	0,00	0,00
<i>w tym: długoterminowe</i>	0,00	0,00
<i>krótkoterminowe</i>	0,00	0,00
<b>Wartość kredytów i pożyczek, razem</b>	<b>82 621 265,24</b>	<b>83 619 012,27</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe</b>	<b>78 618 052,19</b>	<b>79 615 799,22</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe</b>	<b>4 003 213,05</b>	<b>4 003 213,05</b>

<b>KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>31.03.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Do 1 roku	4 003 213,05	4 003 213,05
Powyżej 1 roku do 2 lat	4 217 438,14	4 217 438,14
Powyżej 2 lat do 5 lat	14 056 226,62	14 056 226,62
Powyżej 5 lat	60 344 387,44	61 342 134,47
<b>Razem kredyty, w tym:</b>	<b>82 621 265,24</b>	<b>83 619 012,27</b>
- długoterminowe	78 618 052,19	79 615 799,22
- krótkoterminowe	4 003 213,05	4 003 213,05

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

Nota 13. Pozostałe kapitały

<b>POZOSTAŁE KAPITAŁY</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) kapitał zapasowy	662 258 543,33	662 258 543,33
b) pozostałe kapitały rezerwowe	57 947 307,60	57 947 307,60
- w tym kapitał rezerwowy na zakup akcji własnych	50 000 000,00	50 000 000,00
c) różnice z przeliczenia	-2 452 150,07	-4 156 783,24
<b>Wartość pozostałych kapitałów, razem</b>	<b>717 753 700,86</b>	<b>716 049 067,69</b>

Kwota 50 mln stanowi fundusz na zakup akcji własnych, który będzie realizowany zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 15 marca 2019 roku. , nie dłużej niż do 14 marca 2024 roku. Na dzień 31 marca 2020 roku wykorzystano kwotę 17 492 694,76 zł na zakup akcji własnych.

Nota 14. Inne zobowiązania długoterminowe

<b>INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) zobowiązania z tytułu leasingu	43 318 359,96	42 346 162,07
b) zobowiązania z tytułu kaucji	15 910 638,76	27 025 415,52
c) inne zobowiązania długoterminowe	6 166 432,51	6 146 419,68
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) obligacje	51 500 000,00	51 500 000,00
<b>Wartość innych zobowiązań, razem</b>	<b>116 895 431,23</b>	<b>127 017 997,27</b>

Wszystkie zobowiązania z tytułu leasingu denominowane są w PLN. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada jego wartości księgowej i wynosi na dzień 31 marca 2020 roku 50 153 754,03 PLN z czego 43 318 359,96 PLN stanowi zobowiązanie długoterminowe. Zostały zmienione dane prezentacyjne za 2019 rok.

Nota 15. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

<b>ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	50 194 145,25	44 422 945,51
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	0,00	0,00
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	10 216 656,68	7 162 828,16
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 821 407,09	3 657 863,34
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) inne	11 297 794,25	11 726 029,39
<b>Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem</b>	<b>74 530 003,26</b>	<b>66 969 666,41</b>

<b>REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>a) część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>31 957 116,14</b>	<b>32 484 937,03</b>
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	11 619 710,58	12 946 419,95
- odsetki naliczone	1 242 745,15	1 269 566,63
- depozyty czynszowe	480 433,64	480 433,64
- zaliczki_hotele	2 590 793,68	4 001 580,98
- inne	7 305 738,11	7 194 838,70
- pozostałe rezerwy, w tym:	20 337 405,56	19 538 517,08
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	370 741,11	259 021,95
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	607 474,22	607 474,22
- rezerwa pozostałe	19 359 190,23	18 672 020,91
<b>a) część długoterminowa, w tym:</b>	<b>54 376 546,60</b>	<b>54 362 613,85</b>
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	54 376 546,60	54 362 613,85
- partycypacje w kosztach budowy-TBS Marki	48 380 214,52	48 360 916,07
- przychody przyszłych okresów-umorzenie kredytów-TBS Marki	5 996 332,08	6 001 697,78
<b>Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem</b>	<b>86 333 662,74</b>	<b>86 847 550,88</b>

Nota 16. Inne zobowiązania

<b>INNE ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	82 098 548,14	81 313 702,24
b) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
c) zobowiązania z tytułu leasingu	6 835 394,07	6 302 343,17
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
<b>Wartość innych zobowiązań, razem</b>	<b>88 933 942,21</b>	<b>87 616 045,41</b>

Wszystkie zobowiązania z tytułu leasingu denominowane są w PLN. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada jego wartości księgowej i wynosi na dzień 31 marca 2020 roku 50 153 754,03 PLN z czego 6 835 394,07 PLN stanowi zobowiązanie krótkoterminowe

#### 4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 17. Przychody z działalności operacyjnej

<b>PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>od 01-01-2020 do 31-03-2020</b>	<b>od 01-01-2019 do 31-03-2019</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	19 247 790,61	64 819 025,98
Przychody ze sprzedaży usług	25 453 658,47	35 096 206,42
Przychody ze sprzedaży towarów	850 140,71	1 361 427,82
<b>Wartość przychodów, razem</b>	<b>45 551 589,79</b>	<b>101 276 660,22</b>

	<b>od 01-01-2020 do 31-03-2020</b>	<b>od 01-01-2019 do 31-03-2019</b>
<b>Przychody ze sprzedaży, z czego:</b>	<b>45 551 589,79</b>	<b>101 276 660,22</b>
- ze sprzedaży produktów-lokale, działki, budynki	19 329 091,42	74 305 025,98
- ze sprzedaży produktów-pozostałe	0,00	0,00
- ze sprzedaży usług	25 372 357,66	25 610 206,42
- ze sprzedaży towarów	850 140,71	1 361 427,82

	<b>od 01-01-2020 do 31-03-2020</b>	<b>od 01-01-2019 do 31-03-2019</b>
<b>Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty</b>	<b>44 701 449,08</b>	<b>99 915 232,40</b>
- działalność deweloperska	23 646 368,39	77 465 566,07
- działalność hotelarska	17 227 087,62	18 212 075,37
- budownictwo społeczne	3 823 106,07	3 638 114,64
- budownictwo	4 887,00	0,00

	<b>od 01-01-2020 do 31-03-2020</b>	<b>od 01-01-2019 do 31-03-2019</b>
<b>Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych</b>	<b>19 329 091,42</b>	<b>74 305 025,98</b>
- Warszawa i okolice	19 185 609,06	64 695 448,74
- Gdynia	0,00	100 000,00
- Łódź	2 850,02	0,00
- Katowice	59 331,53	23 577,24
- działki i sieci	81 300,81	9 486 000,00

	od 01-01-2020 do 31-03-2020	od 01-01-2019 do 31-03-2019
<b>Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich, apartotele wg segmentów geograficznych</b>	<b>17 227 087,62</b>	<b>18 212 075,37</b>
- Zegrze	1 202 241,10	842 279,23
- Tarnowo	967 678,04	1 493 400,74
- Stryków	615 743,15	1 023 896,05
- Szczecin	1 049 095,98	1 236 560,92
- Krynica Górská	10 594 174,10	10 842 458,11
- Warszawa	2 798 155,25	2 773 480,32

Nota 18. Koszty z działalności operacyjnej

<b>KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	od 01-01-2020 do 31-03-2020	od 01-01-2019 do 31-03-2019
Koszty ze sprzedaży produktów	13 230 376,60	53 745 705,60
Koszty ze sprzedaży usług	19 989 342,61	20 526 200,46
Koszty ze sprzedaży towarów	784 065,54	1 318 753,24
<b>Koszt własny sprzedaży, razem</b>	<b>34 003 784,75</b>	<b>75 590 659,30</b>

<b>Koszty sprzedaży i koszty zarządu</b>	od 01-01-2020 do 31-03-2020	od 01-01-2019 do 31-03-2019
Koszty sprzedaży	5 479 035,25	5 359 085,52
Koszty zarządu	6 023 564,96	7 883 528,36
<b>Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem</b>	<b>11 502 600,21</b>	<b>13 242 613,88</b>

<b>Koszty wg rodzaju</b>	od 01-01-2020 do 31-03-2020	od 01-01-2019 do 31-03-2019
Amortyzacja	3 626 773,85	3 155 013,14
Amortyzacja prawa do użytkowania aktywa	23 961,72	0,00
Zużycie materiałów i energii, zakup gruntów	9 145 291,96	37 657 731,36
Usługi obce	73 569 147,92	50 601 315,88
Podatki i opłaty	2 819 604,02	2 827 575,75
Wynagrodzenia	11 864 277,52	10 396 192,55
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 314 560,70	1 974 114,24
Pozostałe koszty rodzajowe	3 515 715,10	3 227 535,46
<b>Koszty wg rodzaju, razem</b>	<b>106 879 332,79</b>	<b>109 839 478,38</b>

Nota 19. Pozostałe przychody operacyjne

<b>PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	od 01-01-2020 do 31-03-2020	od 01-01-2019 do 31-03-2019
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	87 672,66	22 699,33
b) inne przychody operacyjne	466 769,08	477 430,14
<b>Wartość przychodów operacyjnych, razem</b>	<b>554 441,74</b>	<b>500 129,47</b>

<b>PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	od 01-01-2020 do 31-03-2020	od 01-01-2019 do 31-03-2019
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	87 672,66	22 699,33
b) opłaty manipulacyjne	354 092,55	33 641,86
c) rezerwy	0,00	8 925,73
d) inne	112 676,53	434 862,55
<b>Wartość przychodów operacyjnych, razem</b>	<b>554 441,74</b>	<b>500 129,47</b>

Nota 20. Pozostałe koszty operacyjne

<b>KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>od 01-01-2020 do 31-03-2020</b>	<b>od 01-01-2019 do 31-03-2019</b>
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
c) inne koszty operacyjne	2 062 347,18	1 816 104,84
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>2 062 347,18</b>	<b>1 816 104,84</b>

<b>KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>od 01-01-2020 do 31-03-2020</b>	<b>od 01-01-2019 do 31-03-2019</b>
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
c) rezerwy	910 681,11	683 482,31
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	478 019,50	418 106,34
e) odstępne	0,00	0,00
f) koszty postępowania sądowego	41 760,82	138 677,50
g) inne	631 885,75	575 838,69
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>2 062 347,18</b>	<b>1 816 104,84</b>

Nota 21. Przychody finansowe

<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>od 01-01-2020 do 31-03-2020</b>	<b>od 01-01-2019 do 31-03-2019</b>
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki	596 236,12	635 100,41
c) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
d) inne	344,67	69 136,66
<b>Wartość przychodów finansowych, razem</b>	<b>596 580,79</b>	<b>704 237,07</b>

<b>Przychody finansowe</b>	<b>od 01-01-2020 do 31-03-2020</b>	<b>od 01-01-2019 do 31-03-2019</b>
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki od klientów	47 962,25	61 061,43
c) odsetki od pożyczek	113 654,31	156 082,12
d) odsetki od lokat	117 268,40	121 891,76
e) odsetki od weksli	238 420,54	238 867,13
f) odsetki pozostałe	78 930,62	57 197,97
g) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
h) różnice kursowe	0,00	0,00
i) inne	344,67	69 136,66
<b>Razem</b>	<b>596 580,79</b>	<b>704 237,07</b>

Nota 22. Koszty finansowe

<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>od 01-01-2020 do 31-03-2020</b>	<b>od 01-01-2019 do 31-03-2019</b>
a) odsetki	2 542 728,23	2 838 934,61
b) strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
c) inne	38 335,14	22 007,24
<b>Wartość kosztów finansowych, razem</b>	<b>2 581 063,37</b>	<b>2 860 941,85</b>

<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>od 01-01-2020 do 31-03-2020</b>	<b>od 01-01-2019 do 31-03-2019</b>
a) odsetki, prowizje kredyty	1 052 755,74	1 228 697,44
b) odsetki-leasing	451 394,12	41 465,50
c) odsetki- pożyczki	0,00	0,00
d) odsetki- weksle	0,00	0,00
e) odsetki- emisja obligacji	802 678,06	871 893,70
f) odsetki pozostałe	235 900,31	696 877,97
g) strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
h) inne	38 335,14	22 007,24
<b>Wartość kosztów finansowych, razem</b>	<b>2 581 063,37</b>	<b>2 860 941,85</b>

Nota 23. Podatek dochodowy

<b>PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>od 01-01-2020 do 31-03-2020</b>	<b>od 01-01-2019 do 31-03-2019</b>
a) podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00
b) podatek dochodowy odroczony	-526 111,18	1 443 814,36
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>-526 111,18</b>	<b>1 443 814,36</b>

## D. DODATKOWE INFORMACJE

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

#### Wydarzenia korporacyjne

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

- potwierdzenia czynności prawnej Spółki dotyczącej zawartej w dniu 7 stycznia 2020 r. umowy dzierżawy zorganizowanej części przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> 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.

#### Program emisji obligacji

W dniu 28 stycznia 2020 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji ("Program"). W ramach Programu Spółka zamierzała wyemitować, w jednej lub kilku seriach, obligacje o maksymalnej wartości nominalnej do 100.000.000 zł ("Obligacje"). W celu realizacji Programu w dniu 28 stycznia 2020 r. została zawarta umowa programowa z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie ("Bank") na podstawie której to powierzono Bankowi obowiązki organizatora, Agenta Kalkulacyjnego oraz Dealera. Program nadal jest otwarty.

#### Podpisanie listu intencyjnego

W dniu 24.02.2020 r. Zarząd Spółki poinformował o podpisaniu listu intencyjnego z Polish Hospitality Group Luxury Hotels Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie ("PHGLH"), którego przedmiotem jest ustalenie wstępnych warunków sprzedaży zabudowanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Wielopole 19-21 i Dietla 86-90 ("Nieruchomość"). Strony ustaliły, iż cena Nieruchomości nie będzie niższa niż 100.000.000 zł netto. Zawarcie listu intencyjnego nie rodzi zobowiązania ani do nabycia Nieruchomości przez PHGLH ani do jej zbycia przez Spółkę.

#### Sprzedaż

Liczba zawartych, przez wszystkie spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta, w I kwartale 2020 r. umów deweloperskich, przedwstępnych umów sprzedaży (tzn. dotyczących zakończonych inwestycji, umów z innymi podmiotami niż klienci indywidualni oraz lokali usługowych) oraz płatnych rezerwacji równa była 210 sztuk.

#### Przekazania

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2020 r. Spółka przekazała i rozpoznała w przychodach 29 lokali.

Lokale będące w ofercie do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach, na inwestycjach realizowanych oraz na projektach zakończonych, to łącznie 3.092 sztuk, w tym 2.004 to lokale sprzedane, ale jeszcze nieprzekazane Klientom, a 1.088 to lokale będące w ofercie do sprzedaży.

#### Realizowane inwestycje

W I kw. 2020 roku Grupa realizowała 9 inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych na łączną liczbę 2.627 lokali (w tym domy szeregowe) o powierzchni prawie 130 tys. m<sup>2</sup>. Front prowadzonych prac obejmował inwestycje na terenie całego kraju: osiedle Bliska Wola w rejonie ul. Kasprzaka i Al. Prymasa Tysiąclecia Etap D (etap mieszkaniowy i komercyjny), Osiedle Wrzosowa Aleja, Osiedle Willa Wiślana w Warszawie, Osiedle Nowe Tysiąclecia etap III w Katowicach, projekt Hanza Tower w Szczecinie oraz 3 etapy domów szeregowych – Villa Campina k. Ożarów Mazowieckiego.



Poniżej przedstawiono zestawienie prezentujące realizowane inwestycje przygotowane przez Grupę w I kw. 2020 r.

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia komercyjna	% lokali sprzedanych wg. stanu na 31.03.2020 r.	% Zaawansowanie rzeczowe robót budowlanych wg. stanu na 31.03.2020 r.
Bliska Wola - etap D (mieszaniowo-komercyjny), Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	1 059	25 417	17 078	55%	32%
Bliska Wola - etap D (mieszaniowy), Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	418	19 178		98%	23%
Hanza Tower, Szczecin - Hanza Invest S.A.	509	21 950	11 034	80% *	78%
Nowe Tysiąclecie - etap III, Katowice - J.W. Construction Holding S.A.	345	18 261		82%	80%
Willa Wiślana, Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	141	5 872		74%	54%
Wrzosowa Aleja, Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	81	2 958		100%	90%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg F), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	30	2 857		83%	68%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg G), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	24	2 605		0%	74%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg E), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	20	2 003		100%	100%
<b>Razem</b>	<b>2 627</b>	<b>101 101</b>	<b>28 112</b>		

\*dotyczy lokali mieszkalnych

#### Planowane inwestycje

W perspektywie najbliższych lat Grupa przygotowuje, w oparciu o posiadany bank ziemi, 20 nowych inwestycji mieszkaniowych, komercyjnych, na łączną liczbę 5.462 lokali o łącznej powierzchni 426 tys. m<sup>2</sup>.

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

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

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia komercyjna
Kraków, Myślenice Zawada	1 170	57 206	
ul. Celna, Szczecin	810	34 000	14 796
ul. Starowiejska, Gdańsk- Letnica	636	32 335	607
ul. Waryńskiego, Pruszków*	446	19 709	1 929
ul. Radosława, Nowogard	275	13 961	
ul. Berensona, Warszawa	264	11 855	
ul. Poznańska, Skórzewo k. Poznania**	258	14 619	
ul. Krakowska / ul. Kościuszki, Chorzów	254	11 911	
ul. Pileckiego, Warszawa	239		8 148
ul. Modlińska, Warszawa	219	10 569	
ul. Antoniewska, Warszawa	221	13 763	
ul. Kilińskiego, Łódź	245	10 300	100
Wrzosowa Aleja III etap II, Warszawa	146	4 709	
ul. Aluzyjna, Warszawa	100	5 520	
Domy Ożarów Mazowiecki	126	13 167	
Wrzosowa Aleja III etap I, Warszawa	40	1 631	
ul. Nowodworska, Warszawa	13	1 180	
ul. Druckiego, Szczecin (magazyn)			53 000

Małopole (magazyny), k.Warszawy***			80 000
ul. Wielopole/ul. Dietla, Kraków			10 899
<b>RAZEM</b>	<b>5 462</b>	<b>256 435</b>	<b>169 479</b>

\*inwestycja częściowa wprowadzona do sprzedaży w 2019 r., sprzedaż rezerwacyjna

\*\* inwestycja wprowadzona do sprzedaży w 2019 r., sprzedaż rezerwacyjna

\*\*\*umowa przedwstępna zakupu

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

Czynnikiem wpływającym na działalność Spółki jest ogłoszona epidemia COVID-19 oraz związane z nią ograniczenia w życiu społecznym i gospodarczym. Spółka podjęła decyzję o czasowym zamknięciu obiektów hotelowych i apartotelowych.

Spółka będzie monitorowała ryzyka powodowane przez koronawirusa COVID-19 w możliwych obszarach ich wystąpienia istotnych dla Spółki, na dzień 31 marca 2020 r. za istotne obszary Spółka uznawała: możliwe opóźnienia w procesie budowlanym wynikające z absencji kadry budowlanej, możliwe opóźnienia dostaw materiałów, opóźnienia w działaniach organów administracji publicznej w zakresie wydawania decyzji w procesach administracyjnych, powstrzymanie się przez potencjalnych nabywców lokali przed 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.

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy

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

Nie dotyczy.

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

### Obligacje JWC1120

W dniu 8 maja 2020 r. Zarząd Spółki zwołał na dzień 29 maja 2020 roku Zgromadzenie Obligatariuszy obligacji serii JWC1120 oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000126 "Obligacje", w celu zmiany warunków emisji Obligacji między innymi : ustanowienie zabezpieczeń, zmianę terminu wykupu obligacji, wprowadzenie dodatkowych terminów amortyzacji, zmiany wysokości oprocentowania Obligacji.

### Obligacje JWC0520

W dniu 8 maja 2020 r. Zarząd Spółki zwołał na dzień 29 maja 2020 roku Zgromadzenie Obligatariuszy obligacji serii JWC0520 oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000118, w celu zmiany warunków emisji Obligacji między innymi : ustanowienie zabezpieczeń, zmianę terminu wykupu obligacji, wprowadzenie dodatkowych terminów amortyzacji, zmiany wysokości oprocentowania Obligacji.

W dniu 20 maja 2020 r. odbyło się Zgromadzenie Obligatariuszy obligacji serii JWC0520 oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000118 ("Obligacje"), zwołane w dniu 28 kwietnia 2020 r., które podjęło uchwałę o zmianie terminu wykupu Obligacji z dotychczas ustalonego na dzień 29 maja 2020 r. na nowy przypadający w dniu 12 czerwca 2020 r.; przy czym uległ także zmianie numer serii Obligacji na JWC0620.

### Obligacje JWX0116

W dniu 4 maja 2020 r. została dokonana zmiana terminu wykupu obligacji serii JWX0116, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 24 kwietnia 2013 r, termin wykupu obligacji serii JWX0116 został przesunięty na dzień 25 listopada 2022 r

### Wypłata odsetek od obligacji

W dniu 24 kwietnia 2020 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji serii JWX0116.

W dniu 15 maja 2020 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji serii JWC1120 oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000126.

### Umowy kredytowe

W dniu 3 kwietnia 2020 r. Spółka zawarła z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytową na podstawie, której Bank udzielił Spółce kredytu obrotowego w wysokości 17.300.000 zł przeznaczonego na finansowanie bieżącej działalności Spółki.

### Zawarcie aneksu do umowy kredytowej

W dniu 9 kwietnia 2020 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym, udzielony przez PKO BP S.A., w wysokości 15.000.000 zł. Na mocy Aneksu, tak jak w poprzednich okresach umowa została odnowiona, przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 25 października 2020 r.

W dniu 9 kwietnia 2020 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, tak jak w poprzednich okresach umowa została odnowiona, przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 25 października 2020 r.

W dniu 16 kwietnia 2020 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt inwestycyjny na inwestycję Czarny Potok udzielony przez PKO BP. Na mocy Aneksu przesunięto termin spłaty ostatniej raty kredytu w kwocie 2,1 mln zł. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 30.06.2020 r.

W dniu 25 maja 2020 r. Spółka zawarła porozumienie z Plus Bank do umowy o kredyt w rachunku bieżącym, udzielonym przez PLUS Bank S.A., w wysokości 6 mln zł. Na mocy porozumienia przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 25 lipca 2020 r.,

### Zawarcie aneksu do listu intencyjnego

W dniu 20 kwietnia 2020 r. Zarząd Spółki podpisał aneks do listu intencyjnego zawartego z Polish Hospitality Group Luxury Hotels Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie ("PHGLH"), którego przedmiotem jest ustalenie wstępnych warunków sprzedaży zabudowanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Wielopole 19-21 i Dietla 86-90 ("Nieruchomość"), na podstawie którego czas dla PHGLH na dokonanie analizy Nieruchomości został wydłużony do 105 dni.

## **7. Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych**

W praktyce działalności gospodarczej stosowane są warunkowe instrumenty zabezpieczeń transakcji. W szczególności na mocy obowiązujących umów kredytowych banki udzielające finansowania, w przypadku niewywiązania się Grupy ze zobowiązań wynikających z umów, mogą dochodzić roszczeń na podstawie ustanowionych zabezpieczeń. Zabezpieczenia ustanawiane są do kwoty udzielonego kredytu pomnożonego przez określony współczynnik. Współczynnik w zależności od rodzaju umowy kredytowej, rodzaju zabezpieczenia, banku finansującego i innych czynników jest równy od 100% do 200%. Niezależnie od liczby i kwoty ustanowionych zabezpieczeń bank może dochodzić roszczeń do kwoty faktycznego zadłużenia wraz z należnymi odsetkami. Na dzień 31 marca 2020 r. wartość zadłużenia z tytułu kredytów była równa 214,3 mln zł (w tym zadłużenie TBS Marki Sp. z o.o. – 82,6 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	31-03-2020
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych*	624 825 705,14

\*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 budowami (np. umów o generalne wykonawstwo, umów ubezpieczeń, gwarancji dobrego wykonania). Ponadto w przypadku, gdy kredytobiorcą jest spółka zależna od Emitenta banki zazwyczaj wymagają dodatkowo poręczenie Emitenta, a w niektórych przypadkach zastawu na udziałach spółki zależnej.

Poniżej zaprezentowano wartość udzielonych poręczeń i gwarancji:

<b>ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE- pozostałe</b>	<b>31-03-2020</b>
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 w PKO BP i leasingów	17 100 450
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000

Na dzień 31 marca 2020 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 marca 2020r. 45,8 mln zł i 1,74 mln Euro (Emitent), 5,4 mln zł i 293,1 tys. Euro (JW. Construction sp. z o.o.).

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

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 marca 2020r., przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5523 zł/EURO.

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

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2020r.-31.03.2020r., 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 4,3963 zł/EURO

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2019r.-31.03.2019r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2978 zł/EURO.

Pozycja bilansu skonsolidowanego	31-03-2020		31-12-2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 732 194</b>	<b>380 510</b>	<b>1 668 809</b>	<b>391 877</b>
Aktywa trwałe	821 835	180 532	817 303	191 923
Aktywa obrotowe	910 359	199 978	851 506	199 955
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 732 194</b>	<b>380 510</b>	<b>1 668 809</b>	<b>391 877</b>
Kapitał własny	724 984	159 257	727 913	170 932
Zobowiązania długoterminowe	329 050	72 282	354 771	83 309
Zobowiązania krótkoterminowe	668 814	146 918	575 220	135 076
Przyszłe długoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	7 771	1 707	9 347	2 195
Przyszłe krótkoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	1 574	346	1 559	366

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2020 do 31-03-2020		od 01-01-2019 do 31-03-2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	45 552	10 361	101 277	23 565
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	34 004	7 735	75 591	17 588
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>11 548</b>	<b>2 627</b>	<b>25 686</b>	<b>5 977</b>
Koszty sprzedaży	5 479	1 246	5 359	1 247
Koszty ogólnego zarządu	6 024	1 370	7 884	1 834
Zysk (strata) ze sprzedaży	-1 585	-361	11 708	2 724
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-3 093	-704	10 392	2 418
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>-5 078</b>	<b>-1 155</b>	<b>8 235</b>	<b>1 916</b>
Podatek dochodowy	-526	-120	1 444	336
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-4 551</b>	<b>-1 035</b>	<b>6 791</b>	<b>1 580</b>

Pozycja bilansu Emitenta	31-03-2020		31-12-2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 477 297</b>	<b>324 517</b>	<b>1 448 473</b>	<b>340 137</b>
Aktywa trwałe	846 838	186 024	837 543	196 676
Aktywa obrotowe	630 459	138 492	610 930	143 461
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 477 297</b>	<b>324 517</b>	<b>1 448 473</b>	<b>340 137</b>
Kapitał własny	774 173	170 062	771 571	181 184
Zobowiązania długoterminowe	190 800	41 913	197 701	46 425
Zobowiązania krótkoterminowe	503 874	110 686	469 205	110 181
Przyszłe długoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	6 889	1 513	8 450	1 984
Przyszłe krótkoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	1 562	343	1 546	363

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2020 do 31-03-2020		od 01-01-2019 do 31-03-2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	39 006	8 873	95 552	22 232
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	27 527	6 262	69 157	16 091
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>11 479</b>	<b>2 611</b>	<b>26 394</b>	<b>6 141</b>
Koszty sprzedaży	4 960	1 128	4 913	1 143
Koszty ogólnego zarządu	5 436	1 237	6 952	1 617
Zysk (strata) ze sprzedaży	-548	-125	13 794	3 209
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 189	-270	12 590	2 929
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>2 304</b>	<b>524</b>	<b>11 448</b>	<b>2 664</b>
Podatek dochodowy	-381	-87	1 938	451
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>2 685</b>	<b>611</b>	<b>9 510</b>	<b>2 213</b>

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

W okresie sprawozdawczym zmiany takie nie wystąpiły.

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

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

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

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

Stan na dzień 28.05.2020 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	5.996.429	6,75 %	5.996.429	6,75 %

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

W okresie od dnia 16 marca 2020 r., tj. od daty przekazania ostatniego raportu okresowego, którym był raport za rok 2019 r., do dnia przekazania niniejszego raportu nie zaszły żadne zmiany w znacznych pakietach akcji Emitenta.

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

Stan na dzień 28.05.2020 r.

Osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji
Józef Wojciechowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	28.594.963

Liczba akcji posiadanych przez Pana Wojciechowskiego, od dnia przekazania ostatniego raportu okresowego, nie uległa zmianie.

## 13. Sprawy sądowe.

Na dzień 31 marca 2020 r. żadne postępowanie, którego stroną była Spółka jak i jakkolwiek jej podmiot zależny, zarówno jako powód jak i pozwany, nie było istotne dla prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej.

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

Spółka zawierała w przeszłości i zamierza zawierać w przyszłości transakcje z podmiotami powiązаныmi 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 powiązаныmi, nie odbiegają od warunków rynkowych.

Poniżej wskazano podmioty powiązane z Emitentem na dzień 31 marca 2020 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:
  - 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
- 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.

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.

**Transakcje ze spółkami podporządkowanymi należącymi do Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding:**

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy od jednostek powiązanych	
	31-03-2020	31-12-2019
TBS Marki Sp. z o.o.	58 468,45	25 142,55
J.W.Construction Sp. z o.o.	2 473 983,39	2 595 456,62
Dana Invest Sp. Z o.o.	9 403,95	113 744,64
Varsovia Apartamenty Sp.z o.o.	1 005 268,56	1 277 196,79
Berensona Invest Sp. Z o.o.	41 859,36	41 859,36
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	8 025,41	18 554,21
Bliska Wola 4 Sp.z o.o. 2 SK	392 242,89	398 650,41
Wola Invest Sp zo.o.	6 199,20	6 199,20
Bliska Wola 4 Sp. Z o.o.	20 834,80	27 034,00
Hanza Invest S.A.	3 458 313,23	4 225 040,08
Wielopole 19/21 sp. z o.o.	6 229,95	6 229,95
JW Tennis Support Foundtion	14 898,99	14 898,99

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy wobec jednostek powiązanych	
	31-03-2020	31-12-2019
TBS Marki Sp. z o.o.	30 078 197,75	29 862 475,04
J.W.Construction Sp. z o.o.	7 620 091,48	5 379 597,22
Dana Invest Sp. Z o.o.	834,49	4 684,49
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	5 196,00	5 196,00
Varsovia Apartamenty	754,69	0,00
JW Tennis Support Foundtion	11 310,00	11 310,00

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

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01-01-2020-31-03-2020
<b>Jednostki powiązane podlegające konsolidacji</b>		
J.W.Construction Sp. z o.o.	materiały - domki Ożarów	3 434 363,07
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Katowice	9 468 480,33
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Kasprzaka	276 024,00

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

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01-01-2020-31-03-2020
<b>Jednostki powiązane podlegające konsolidacji</b>		
J.W.Construction Sp. z o.o.	refaktury- media	148 587,30
J.W.Construction Sp. z o.o.	usługi naprawy gwarancyjne	274 142,89
Varsovia Apartamenty Sp. Z o.o.	obsługa administracyjna	287 082,00



**Transakcje z głównymi akcjonariuszami i podmiotami powiązаныmi z tymi podmiotami:**

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy od jednostek powiązanych pośrednio	
	31-03-2020	31-12-2019
W.J. Invest sp. z o.o.	300 873,74	374 685,56
ZPM Metalcon sp. z o.o.	575 199,61	575 199,61
Osada Wiślana	37 650,30	37 650,30
Deweloper Sp. z o.o.	8 033,13	8 033,13
J.W. Energy S.A.	189 306,66	1 292 320,66
Zabaleta Sp. z o.o.	58 876,47	58 876,47
ZEUP S.A.	583 783,54	545 309,20
Załubice Development sp. z o.o.	2 816 129,36	3 009 662,34

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy wobec jednostek powiązanych pośrednio	
	31-03-2020	31-12-2019
Deweloper Sp. z o.o.	7 674,00	7 674,00
WJ 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.	457 852,08	754 894,46

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

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01-01-2020-31-03-2020
ZEUP S.A.	Energia Czarny Potok	212 865,51
ZEUP S.A.	Porta	119 136,10

**Transakcje z Zarządem i członkami Rady Nadzorczej:**

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. dostaw i usług	
	31-03-2020	31-12-2019
IJ KONSULTING - Irmina Łopuszyńska	439,32	0,00
MS CONSULTING - Małgorzata Szwarc - Sroka	800,00	500,00

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	
	31-03-2020	31-12-2019
IJ KONSULTING - Irmina Łopuszyńska	31 303,50	0,00
MS CONSULTING - Małgorzata Szwarc - Sroka	27 023,10	27 023,10

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01-01-2020-31-03-2020
IJ Konsulting Irmina Łopuszyńska	usługi konsultingowe i doradztwo	119 870,00
MS Consulting Małgorzata Szwarc-Sroka	usługi konsultingowe i doradztwo	90 600,00

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

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

Nie dotyczy

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

Nie występują

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

Najistotniejsze czynniki mogące mieć wpływ na wyniki Spółki:

- Negatywny wpływ COVID-19 na działalność operacyjną Spółki, przede wszystkim sprzedaż bieżącą i ograniczenie oferty poprzez opóźnienie we wprowadzaniu nowych inwestycji.
- Powrót do tempa sprzedaży sprzed COVID-19, wraz z rozszerzeniem oferty jest uwarunkowany m.in.:
  - Uruchamianiem nowych inwestycji,
  - Dostępnością kredytów hipotecznych na rynku nieruchomości,
    - Zagrożenia: zaostrzenie warunków udzielania kredytów hipotecznych
  - Niskim poziomem stóp procentowych – obniżony koszt obsługi kredytu dla Spółki oraz nabywców mieszkań, co może mieć pozytywny wpływ na tempo sprzedaży mieszkań,
- Otwarcie hoteli i apartoteli i powrót do osiągania wyników finansowych sprzed COVID-19.
- Dotrzymanie harmonogramów realizacji budów, w najbliższych kwartałach, w szczególności: Bliska Wola etap DK i DM (część mieszkaniowa i część komercyjna) w Warszawie, Nowe Tysiąclecie III w Katowicach, Hanza Tower w Szczecinie (spółka zależna Hanza Invest).
- Koniunktura w gospodarce, a w szczególności sytuacja na rynku nieruchomości.
- Kurcząca się zasoby pracowników w budownictwie oraz trudności w pozyskiwaniu wykonawców prac budowlanych mogą przekładać się na terminy rozpoczęcia i zakończenia inwestycji.
- W dalszej perspektywie utrzymanie zakładanych marż będzie zależać od elastyczności popytu na podwyżki cen mieszkań, związanych z wyższymi kosztami zarówno wykonawstwa, jak i wyższymi kosztami zakupu gruntów.

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

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

### Segmenty branżowe

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

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

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

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

Podstawowy rodzaj usług w ramach każdego segmentu branżowego:

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

01.01.2020-31.03.2020	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska, apartotele i gastronomia	Budownictwo społeczne	Działalność pozostałe	Razem
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>23 747 402,21</b>	<b>17 231 983,50</b>	<b>3 824 326,52</b>	<b>747 877,56</b>	<b>45 551 589,79</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	22 903 377,83	17 227 087,62	3 823 106,07	747 877,56	44 701 449,08
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	844 024,38	4 895,88	1 220,45	0,00	850 140,71
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>17 373 643,24</b>	<b>13 981 168,03</b>	<b>2 040 923,17</b>	<b>608 050,31</b>	<b>34 003 784,75</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	16 595 694,03	13 976 272,15	2 039 702,72	608 050,31	33 219 719,21
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	777 949,21	4 895,88	1 220,45	0,00	784 065,54
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>6 373 758,97</b>	<b>3 250 815,47</b>	<b>1 783 403,35</b>	<b>139 827,25</b>	<b>11 547 805,04</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>3 747 682,94</b>	<b>1 731 352,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 479 035,25</b>
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>4 589 711,76</b>	<b>1 094 040,71</b>	<b>339 812,49</b>	<b>0,00</b>	<b>6 023 564,96</b>
<b>Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>-1 521 215,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-109 109,15</b>	<b>-1 630 325,01</b>
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>-3 484 851,59</b>	<b>425 422,45</b>	<b>1 443 590,86</b>	<b>30 718,10</b>	<b>-1 585 120,18</b>
Pozostałe przychody operacyjne	518 673,06	34 751,84	16,56	1 000,28	554 441,74
Pozostałe koszty operacyjne	1 818 222,66	237 043,86	7 080,33	0,33	2 062 347,18
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>-4 784 401,19</b>	<b>223 130,43</b>	<b>1 436 527,09</b>	<b>31 718,05</b>	<b>-3 093 025,62</b>
Przychody finansowe	319 296,72	37 576,43	239 707,64	0,00	596 580,79
Koszty finansowe	1 849 100,44	147 399,50	539 103,19	45 460,24	2 581 063,37
<b>Zysk/strata na wyłączeniu jednostki podporządkowanej z konsolidacji</b>					<b>0,00</b>
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>-6 314 204,91</b>	<b>113 307,36</b>	<b>1 137 131,54</b>	<b>-13 742,19</b>	<b>-5 077 508,20</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>-6 314 204,91</b>	<b>113 307,36</b>	<b>1 137 131,54</b>	<b>-13 742,19</b>	<b>-5 077 508,20</b>
Podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek odroczony	-769 061,48	242 950,30	0,00	0,00	-526 111,18
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-5 545 143,43</b>	<b>-129 642,94</b>	<b>1 137 131,54</b>	<b>-13 742,19</b>	<b>-4 551 397,02</b>



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020r.

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

## E. SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA

### 1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>846 837 805,89</b>	<b>837 542 837,54</b>
Wartości niematerialne	1	6 690 496,51	6 737 228,87
Rzeczowe aktywa trwałe	2	260 111 105,08	257 509 729,94
Nieruchomości inwestycyjne	3	293 572 082,88	292 574 302,57
Inne aktywa finansowe	4	280 743 844,07	274 680 776,09
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00	0,00
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	607,36	300 607,36
Prawo do użytkowania aktywa		5 719 669,99	5 740 192,71
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>630 459 089,00</b>	<b>610 930 036,47</b>
Zapasy	6	26 365 973,67	26 635 959,73
Kontrakty budowlane	7	497 508 154,17	459 897 828,92
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	29 926 908,17	26 609 583,91
Inne aktywa finansowe	9	11 193 556,34	14 311 551,75
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	49 982 537,71	70 895 880,84
Rozliczenia międzyokresowe	11	11 591 922,69	8 323 168,55
Prawo do użytkowania aktywa		3 890 036,25	4 256 062,77
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 477 296 894,89</b>	<b>1 448 472 874,01</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		<b>774 173 097,91</b>	<b>771 570 845,17</b>
Kapitał podstawowy		17 771 888,60	17 771 888,60
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 493 208,19	7 493 208,19
Udziały (akcje) własne		-17 492 694,76	-17 410 415,37
Pozostałe kapitały	13	718 683 433,05	718 683 433,05
Niepodzielony wynik finansowy		45 032 730,71	-6 255 424,73
Zysk/ strata netto		2 684 532,12	51 288 155,43
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>694 673 561,39</b>	<b>666 905 683,32</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>190 799 739,54</b>	<b>197 700 704,62</b>
Kredyty i pożyczki	12	54 496 099,62	50 368 184,35
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		20 567 236,91	20 947 812,79
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		200 416,45	200 416,45
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	15	0,00	0,00
Inne zobowiązania	14	115 535 986,56	126 184 291,03
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>503 873 821,85</b>	<b>469 204 978,70</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	15	83 355 032,72	77 653 973,13
Kontrakty budowlane	7	272 681 359,72	243 827 716,70
Kredyty i pożyczki	12	33 031 867,31	33 265 382,79
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	15	28 445 935,75	29 393 343,35
Inne zobowiązania	16	86 359 626,35	85 064 562,73
<b>PRZYSZŁE DŁUGOTERMINOWE ZDISKONTOWANE PŁATNOŚCI Z TYTUŁU LEASINGU</b>		<b>6 888 631,02</b>	<b>8 450 235,57</b>
<b>PRZYSZŁE KRÓTKOTERMINOWE ZDISKONTOWANE PŁATNOŚCI Z TYTUŁU LEASINGU</b>		<b>1 561 604,57</b>	<b>1 546 109,95</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 477 296 894,89</b>	<b>1 448 472 874,01</b>

## 2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2020 do 31-03-2020	za okres 01-01-2019 do 31-03-2019
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>17</b>	<b>39 006 382,93</b>	<b>95 551 564,33</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów		37 907 221,07	94 043 809,13
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		1 099 161,86	1 507 755,20
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>18</b>	<b>27 527 351,71</b>	<b>69 157 182,35</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		26 428 189,85	67 660 023,73
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1 099 161,86	1 497 158,62
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>11 479 031,22</b>	<b>26 394 381,98</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>		<b>4 960 135,84</b>	<b>4 913 480,15</b>
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>		<b>5 436 142,25</b>	<b>6 951 551,31</b>
<b>Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych</b>		<b>-1 630 325,01</b>	<b>-735 471,70</b>
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>		<b>-547 571,88</b>	<b>13 793 878,82</b>
Pozostałe przychody operacyjne	19	642 874,36	384 334,28
Pozostałe koszty operacyjne	20	1 284 272,55	1 587 958,80
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>-1 188 970,07</b>	<b>12 590 254,30</b>
Przychody finansowe	21	5 728 070,76	1 478 558,43
Koszty finansowe	22	2 235 144,44	2 621 280,55
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>		<b>2 303 956,25</b>	<b>11 447 532,18</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>2 303 956,25</b>	<b>11 447 532,18</b>
Podatek dochodowy		-380 575,87	1 937 815,06
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>2 684 532,12</b>	<b>9 509 717,12</b>

<b>Inne całkowite dochody:</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		0,00	0,00
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
Inne całkowite dochody		0,00	0,00
<b>Całkowity dochód</b>		<b>2 684 532,12</b>	<b>9 509 717,12</b>

<b>KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ</b>		za okres 01-01-2020 do 31-03-2020	za okres 01-01-2019 do 31-03-2019
<b>Zyski</b>			
(A) Zysk wynikający ze sprawozdań finansowych		2 684 532,12	9 509 717,12
<b>Liczba akcji</b>			
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*		82 873 083	88 859 443
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję		82 873 083	88 859 443
<b>Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)</b>		<b>0,03</b>	<b>0,11</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)</b>		<b>0,03</b>	<b>0,11</b>



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020r.

### 3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
<b>Stan na 31 grudnia 2019</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>-17 410 415,37</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>662 951 845,86</b>	<b>55 731 587,19</b>	<b>-6 255 424,73</b>	<b>51 288 155,43</b>	<b>771 570 845,17</b>
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu korekt konsolidacyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stan na 1 stycznia 2020</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>-17 410 415,37</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>662 951 845,86</b>	<b>55 731 587,19</b>	<b>-6 255 424,73</b>	<b>51 288 155,43</b>	<b>771 570 845,17</b>
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	-82 279,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-82 279,39
Wypłata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący pozycji odniesionych bezpośrednio na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym</b>	<b>0,00</b>	<b>-82 279,39</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-82 279,39</b>
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 684 532,12	2 684 532,12
<b>Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto</b>	<b>0,00</b>	<b>-82 279,39</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 684 532,12</b>	<b>2 602 252,73</b>
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00		0,00	51 288 155,43	-51 288 155,43	0,00
<b>Stan na 31 marca 2020</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>-17 492 694,76</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>662 951 845,86</b>	<b>55 731 587,19</b>	<b>45 032 730,70</b>	<b>2 684 532,12</b>	<b>774 173 097,90</b>



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020r.

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
<b>Stan na 31 grudnia 2018</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>706 687 031,11</b>	<b>5 731 587,19</b>	<b>-6 255 424,73</b>	<b>22 529 464,75</b>	<b>753 957 755,11</b>
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu korekt konsolidacyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stan na 1 stycznia 2019</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>706 687 031,11</b>	<b>5 731 587,19</b>	<b>-6 255 424,73</b>	<b>22 529 464,75</b>	<b>753 957 755,11</b>
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	-17 410 415,37	0,00	-50 000 000,00	50 000 000,00	0,00	0,00	-17 410 415,37
Wypłata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący pozycji odniesionych bezpośrednio na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty	0,00	0,00	0,00	-16 264 650,00	0,00	0,00	0,00	-16 264 650,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym</b>	<b>0,00</b>	<b>-17 410 415,37</b>	<b>0,00</b>	<b>-66 264 650,00</b>	<b>50 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-33 675 065,37</b>
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51 288 155,43	51 288 155,43
<b>Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto</b>	<b>0,00</b>	<b>-17 410 415,37</b>	<b>0,00</b>	<b>-66 264 650,00</b>	<b>50 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>51 288 155,43</b>	<b>17 613 090,06</b>
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	22 529 464,75	0,00		-22 529 464,75	0,00
<b>Stan na 31 grudnia 2019</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>-17 410 415,37</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>662 951 845,86</b>	<b>55 731 587,19</b>	<b>-6 255 424,73</b>	<b>51 288 155,43</b>	<b>771 570 845,17</b>





Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020r.

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

#### 4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>	<b>za okres 01-01-2020 do 31-03-2020</b>	<b>za okres 01-01-2019 do 31-03-2019</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>2 684 532,12</b>	<b>9 509 717,12</b>
<b>Korekta o pozycję</b>	<b>-4 160 804,97</b>	<b>7 560 672,35</b>
Amortyzacja	2 563 002,03	2 420 668,49
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	-4 651 358,97	-412 054,42
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-87 672,66	-22 252,18
Odsetki i dywidendy	1 237 050,09	1 230 172,44
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-3 692 589,78	-632 673,40
Inne korekty o pozycję:	470 764,32	-66 817,36
- odpis nieruchomości inwestycyjne	1 630 325,01	735 471,70
- pozostałe korekty	-1 159 560,69	-802 289,06
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>	<b>-18 814 116,83</b>	<b>9 599 241,06</b>
Zmiana stanu zapasów	269 986,06	719 214,17
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	-9 327 635,48	23 835 380,21
Zmiana stanu należności	-3 017 324,26	-2 577 405,29
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-6 739 143,15	-12 377 948,03
<b>Przepływy pieniężne w działalności operacyjnej</b>	<b>-20 290 389,68</b>	<b>26 669 630,53</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		0,00
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	87 672,66	9 593 382,34
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-4 621 492,47	-32 866 672,02
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	0,00
Pożyczki udzielone	-677 262,73	-10 511 235,07
Spłata pożyczek	3 254 500,00	4 600 000,00
Inne nabycia aktywów finansowych	0,00	-390 000,00
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	33 980,00	50 420,00
Nabycia jednostek zależnych	-127 455,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-2 050 057,54</b>	<b>-29 524 104,75</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	3 894 399,79	53 527 139,75
Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	-41 526 127,12
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-1 039 471,11	-434 700,75
Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-1 345 545,17	-831 636,59
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-82 279,39	0,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>1 427 104,12</b>	<b>10 734 675,29</b>
<b>ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>-20 913 343,10</b>	<b>7 880 201,07</b>
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	70 895 880,84	84 207 681,80
<b>SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW</b>	<b>49 982 537,71</b>	<b>92 087 882,89</b>

## F. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA

### 1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

<b>WARTOŚCI NIEMATERIALNE</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy	5 996 590,90	5 996 590,90
c) inne wartości niematerialne	693 905,61	740 637,97
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
<b>Wartości niematerialne, razem</b>	<b>6 690 496,51</b>	<b>6 737 228,87</b>

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) środki trwałe, w tym:	251 356 640,86	250 179 096,24
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	16 000 958,39	16 000 958,39
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	206 063 040,59	206 877 862,93
- urządzenia techniczne i maszyny	19 529 264,97	17 817 883,05
- środki transportu	4 752 678,95	4 079 169,53
- inne środki trwałe	5 010 697,96	5 403 222,34
b) środki trwałe w budowie	8 754 464,22	7 330 633,70
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>260 111 105,08</b>	<b>257 509 729,94</b>

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

<b>Inne inwestycje długoterminowe</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) nieruchomości inwestycyjne	293 572 082,88	292 574 302,57
b) inne	0,00	0,00
<b>Wartość innych inwestycji długoterminowych</b>	<b>293 572 082,88</b>	<b>292 574 302,57</b>

Nota 4. Inne aktywa finansowe

<b>DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) udziały lub akcje	178 872 128,69	178 744 673,69
b) udzielone pożyczki	98 608 619,01	92 705 729,11
c) inne inwestycje długoterminowe	3 263 096,37	3 230 373,29
<b>Wartość długoterminowych aktywów finansowych</b>	<b>280 743 844,07</b>	<b>274 680 776,09</b>

<b>DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) w jednostkach zależnych	271 857 398,74	265 822 458,83
- udziały lub akcje	178 663 578,69	178 536 123,69
- inne papiery wartościowe	446 312,19	441 717,18
- udzielone pożyczki	92 747 507,86	86 844 617,96
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	8 886 445,33	8 858 317,26
- udziały lub akcje	208 550,00	208 550,00
- inne papiery wartościowe	2 816 784,18	2 788 656,11
- udzielone pożyczki	5 861 111,15	5 861 111,15
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
<b>Długoterminowe aktywa finansowe, razem</b>	<b>280 743 844,07</b>	<b>274 680 776,09</b>

Nota 5. Należności długoterminowe

<b>NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) należności z tytułu kaucji	0,00	0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasing)	0,00	0,00
b) pozostałe należności	607,36	300 607,36
<b>Wartość należności, razem</b>	<b>607,36</b>	<b>300 607,36</b>

## 2. AKTYWA OBROTOWE

Nota 6. Zapasy

<b>ZAPASY</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) materiały	1 126 809,73	1 243 545,17
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	0,00	0,00
d) towary	24 915 999,15	24 978 090,21
e) zaliczki na dostawy	323 164,79	414 324,35
<b>Wartość zapasów, razem</b>	<b>26 365 973,67</b>	<b>26 635 959,73</b>

Nota 7. Kontrakty budowlane

<b>KONTRAKTY BUDOWLANE</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) półprodukty i produkty w toku	466 015 898,51	417 459 702,46
b) produkty gotowe	20 263 336,15	31 072 979,35
c) zaliczki na dostawy	11 228 919,51	11 365 147,11
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>Wartość kontraktów budowlanych razem</b>	<b>497 508 154,17</b>	<b>459 897 828,92</b>

<b>KONTRAKTY BUDOWLANE</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) rozliczenia międzyokresowe	272 681 359,72	243 827 716,70
<b>Wartość kontraktów budowlanych razem</b>	<b>272 681 359,72</b>	<b>243 827 716,70</b>

<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
- zaliczki na lokale	270 590 471,87	241 678 688,68
- rezerwa na roboty	1 733 041,11	1 794 366,81
- inne	357 846,74	354 661,21
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>272 681 359,72</b>	<b>243 827 716,70</b>

Nota 8. Należności handlowe oraz pozostałe należności

<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	8 205 240,04	8 734 500,45
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	12 014 917,29	11 378 240,47
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	7 472 472,40	4 354 922,93
d) inne	2 234 278,44	2 141 920,06
<b>Wartość należności, razem</b>	<b>29 926 908,17</b>	<b>26 609 583,91</b>

Nota 9. Inne aktywa finansowe

<b>INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	8 722 100,97	11 859 873,50
c) inne papiery wartościowe	2 471 455,37	2 451 678,25
d) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>Wartość długoterminowych aktywów finansowych</b>	<b>11 193 556,34</b>	<b>14 311 551,75</b>

<b>INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) w jednostkach zależnych	8 653 009,73	11 790 782,26
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	8 653 009,73	11 790 782,26
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	2 540 546,61	2 520 769,49
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	2 471 455,37	2 451 678,25
- udzielone pożyczki	69 091,24	69 091,24
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
<b>Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem</b>	<b>11 193 556,34</b>	<b>14 311 551,75</b>

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) środki pieniężne w kasie i banku	47 705 551,34	63 324 747,87
b) inne środki pieniężne	2 268 495,64	7 549 681,72
c) inne aktywa pieniężne	8 490,73	21 451,25
<b>Wartość środków pieniężnych, razem</b>	<b>49 982 537,71</b>	<b>70 895 880,84</b>

<b>ŚRODKI NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>środki pieniężne na rachunkach powierniczych</b>	<b>18 683 929,96</b>	<b>19 862 177,25</b>
JW. Construction Holding SA	18 683 929,96	19 862 177,25

Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

<b>ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 591 922,69	8 323 168,55
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>11 591 922,69</b>	<b>8 323 168,55</b>

<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
- ubezpieczenia majątkowe	360 051,57	521 932,79
- odsetki	526 540,01	1 448 520,01
- koszty prowizji	5 996 491,31	5 520 206,96
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste*, podatek drogowy	3 482 868,32	0,00
- inne	1 225 971,48	832 508,79
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>11 591 922,69</b>	<b>8 323 168,55</b>

\*Zgodnie z tarczą antykrzysową opłatę za wieczyste użytkowanie przesunięto na 30 czerwca 2020 roku.

### 3. ZOBOWIĄZANIA

#### Nota 12. Kredyty i pożyczki

<b>KREDYTY I POŻYCZKI</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) kredyty	87 152 101,07	83 257 701,28
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>54 496 099,62</i>	<i>50 368 184,35</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>32 656 001,45</i>	<i>32 889 516,93</i>
b) pożyczki	375 865,86	375 865,86
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>375 865,86</i>	<i>375 865,86</i>
<b>Wartość kredytów i pożyczek, razem</b>	<b>87 527 966,93</b>	<b>83 633 567,14</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe</b>	<b>54 496 099,62</b>	<b>50 368 184,35</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe</b>	<b>33 031 867,31</b>	<b>33 265 382,79</b>

<b>KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
Do 1 roku	32 656 001,45	32 889 516,93
Powyżej 1 roku do 2 lat	38 521 099,62	35 332 890,23
Powyżej 2 lat do 5 lat	15 975 000,00	15 035 294,12
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
<b>Razem kredyty, w tym:</b>	<b>87 152 101,07</b>	<b>83 257 701,28</b>
- długoterminowe	54 496 099,62	50 368 184,35
- krótkoterminowe	32 656 001,45	32 889 516,93

<b>POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
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
<b>Razem pożyczki, w tym:</b>	<b>375 865,86</b>	<b>375 865,86</b>
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	375 865,86	375 865,86

#### Nota 13. Pozostałe kapitały

<b>POZOSTAŁE KAPITAŁY</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) kapitał zapasowy	662 951 845,86	662 951 845,86
b) pozostałe kapitały rezerwowe	55 731 587,19	55 731 587,19
- w tym kapitał na zakup akcji własnych	50 000 000,00	0,00
<b>Wartość pozostałych kapitałów, razem</b>	<b>718 683 433,05</b>	<b>718 683 433,05</b>

Kwota 50 mln stanowi fundusz na zakup akcji własnych, który będzie realizowany zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 15 marca 2019 roku. , nie dłużej niż do 14 marca 2024 roku. Na dzień 31 marca 2020 roku wykorzystano kwotę 17 492 694,76 zł na zakup akcji własnych.

#### Nota 14. Inne zobowiązania długoterminowe

<b>INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) zobowiązania z tytułu leasingu	35 931 332,64	34 356 763,85
b) zobowiązania z tytułu kaucji	27 248 441,97	39 476 612,00
c) zobowiązania z papierów wartościowych	51 500 000,00	51 500 000,00
d) inne zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
e) zobowiązania wekslowe- powiązane	856 211,95	850 915,18
f) zobowiązania wekslowe- obce	0,00	0,00
g) pożyczki otrzymane- jednostki powiązane	0,00	0,00
<b>Wartość innych zobowiązań, razem</b>	<b>115 535 986,56</b>	<b>126 184 291,03</b>

Nota 15. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

<b>ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	26 739 410,55	24 090 951,40
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	7 630 566,66	5 389 477,71
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	8 682 805,70	6 311 823,77
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 963 841,04	2 844 372,77
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) pożyczki otrzymane- jednostki powiązane	23 464 448,87	23 306 897,93
g) zobowiązania z tytułu weksli-jednostki powiązane	7 743 812,28	7 689 330,51
h) inne	7 130 147,62	8 021 119,04
<b>Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem</b>	<b>83 355 032,72</b>	<b>77 653 973,13</b>

<b>REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>a) część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>28 445 935,75</b>	<b>29 393 343,35</b>
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	9 217 058,67	10 847 948,58
- odsetki naliczone	1 242 745,15	1 269 566,63
- depozyty czynszowe	480 433,64	480 433,64
- zaliczki_hotele	2 560 153,03	3 970 079,84
- inne	4 933 726,85	5 127 868,47
- pozostałe rezerwy, w tym:	19 228 877,08	18 545 394,77
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	0,00	0,00
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	0,00	0,00
- rezerwy pozostałe	19 228 877,08	18 545 394,77
<b>b) część długoterminowa, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	0,00	0,00
<b>Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem</b>	<b>28 445 935,75</b>	<b>29 393 343,35</b>

Nota 16. Inne zobowiązania

<b>INNE ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>31-03-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	82 098 548,14	81 313 702,24
b) zobowiązania z tytułu weksli-obce	0,00	0,00
c) zobowiązania z tytułu leasingów	4 261 078,21	3 750 860,49
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
<b>Wartość innych zobowiązań, razem</b>	<b>86 359 626,35</b>	<b>85 064 562,73</b>

#### 4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 17. Przychody z działalności operacyjnej

<b>PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>od 01-01-2020 do 31-03-2020</b>	<b>od 01-01-2019 do 31-03-2019</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	19 184 460,93	74 158 536,40
Przychody ze sprzedaży usług	18 722 760,14	19 885 272,73
Przychody ze sprzedaży towarów	1 099 161,86	1 507 755,20
<b>Wartość przychodów, razem</b>	<b>39 006 382,93</b>	<b>95 551 564,33</b>

	<b>od 01-01-2020 do 31-03-2020</b>	<b>od 01-01-2019 do 31-03-2019</b>
<b>Przychody ze sprzedaży, z czego:</b>	<b>39 006 382,93</b>	<b>95 551 564,33</b>
- ze sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków	19 184 460,93	74 158 536,40
- ze sprzedaży usług	18 722 760,14	19 885 272,73
- ze sprzedaży towarów	1 099 161,86	1 507 755,20

	od 01-01-2020 do 31-03-2020	od 01-01-2019 do 31-03-2019
<b>Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty</b>	<b>37 907 221,07</b>	<b>94 043 809,13</b>
- działalność deweloperska	22 820 340,93	77 706 417,58
- działalność hotelarska	13 379 836,39	14 801 510,45
- zarządzanie nieruchomościami	1 707 043,75	1 535 881,10

	od 01-01-2020 do 31-03-2020	od 01-01-2019 do 31-03-2019
<b>Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych</b>	<b>19 184 460,93</b>	<b>74 158 536,40</b>
- Warszawa i okolice	19 040 978,57	64 548 959,16
- Gdynia	0,00	100 000,00
- Łódź	2 850,02	0,00
- Katowice	59 331,53	23 577,24
- działki i sieci	81 300,81	9 486 000,00

	od 01-01-2020 do 31-03-2020	od 01-01-2019 do 31-03-2019
<b>Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych</b>	<b>13 379 836,39</b>	<b>14 801 510,45</b>
- Zegrze	1 202 241,10	1 441 755,55
- Tarnowo	967 678,04	1 493 400,74
- Stryków	615 743,15	1 023 896,05
- Krynica Górská	10 594 174,10	10 842 458,11

Nota 18. Koszty z działalności operacyjnej

<b>KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	od 01-01-2020 do 31-03-2020	od 01-01-2019 do 31-03-2019
Koszty ze sprzedaży produktów	13 047 801,12	53 711 661,92
Koszty ze sprzedaży usług	13 380 388,73	13 948 361,81
Koszty ze sprzedaży towarów	1 099 161,86	1 497 158,62
<b>Koszt własny sprzedaży, razem</b>	<b>27 527 351,71</b>	<b>69 157 182,35</b>

<b>Koszty sprzedaży i koszty zarządu</b>	od 01-01-2020 do 31-03-2020	od 01-01-2019 do 31-03-2019
Koszty sprzedaży	4 960 135,84	4 913 480,15
Koszty zarządu	5 436 142,25	6 951 551,31
<b>Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem</b>	<b>10 396 278,09</b>	<b>11 865 031,46</b>

<b>Koszty wg rodzaju</b>	od 01-01-2020 do 31-03-2020	od 01-01-2019 do 31-03-2019
Amortyzacja	2 563 002,01	2 420 668,49
Amortyzacja prawa do użytkowania aktywa	20 522,72	0,00
Zużycie materiałów i energii	8 503 094,14	31 498 561,09
Usługi obce	49 489 372,98	35 095 786,86
Podatki i opłaty	2 406 154,87	2 322 467,02
Wynagrodzenia	8 845 126,91	8 432 629,73
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 744 236,40	1 614 601,52
Pozostałe koszty rodzajowe	3 119 686,50	2 677 524,43
<b>Koszty wg rodzaju, razem</b>	<b>76 691 196,53</b>	<b>84 062 239,14</b>



Nota 19. Pozostałe przychody operacyjne

<b>PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>od 01-01-2020 do 31-03-2020</b>	<b>od 01-01-2019 do 31-03-2019</b>
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	87 672,66	22 699,33
b) inne przychody operacyjne	555 201,70	361 634,95
<b>Wartość przychodów operacyjnych, razem</b>	<b>642 874,36</b>	<b>384 334,28</b>

<b>PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>od 01-01-2020 do 31-03-2020</b>	<b>od 01-01-2019 do 31-03-2019</b>
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	87 672,66	22 699,33
b) opłaty manipulacyjne, kary	354 092,55	33 641,86
c) rezerwy, odpisy aktualizujące	0,00	8 925,73
d) ujawnienie aktywów	0,00	0,00
e) inne	201 109,15	319 067,36
<b>Wartość przychodów operacyjnych, razem</b>	<b>642 874,36</b>	<b>384 334,28</b>

Nota 20. Pozostałe koszty operacyjne

<b>KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>od 01-01-2020 do 31-03-2020</b>	<b>od 01-01-2019 do 31-03-2019</b>
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
c) inne koszty operacyjne	1 284 272,55	1 587 958,80
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>1 284 272,55</b>	<b>1 587 958,80</b>

<b>KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>od 01-01-2020 do 31-03-2020</b>	<b>od 01-01-2019 do 31-03-2019</b>
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
c) rezerwy	683 482,31	683 482,31
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	458 779,31	413 006,34
e) odstępné	0,00	0,00
f) koszty postępowania sądowego	15 270,00	122 877,50
g) koszty zaniechanych inwestycji	0,00	0,00
h) inne	126 740,93	368 592,65
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>1 284 272,55</b>	<b>1 587 958,80</b>

Nota 21. Pozostałe przychody finansowe

<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>od 01-01-2020 do 31-03-2020</b>	<b>od 01-01-2019 do 31-03-2019</b>
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki	874 475,84	898 674,98
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
d) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
e) inne	4 853 594,92	579 883,45
<b>Wartość przychodów finansowych, razem</b>	<b>5 728 070,76</b>	<b>1 478 558,43</b>

<b>Przychody finansowe</b>	<b>od 01-01-2020 do 31-03-2020</b>	<b>od 01-01-2019 do 31-03-2019</b>
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki od klientów	30 447,50	53 897,10
c) odsetki od pożyczek	690 995,67	706 454,46
d) odsetki od lokat, bankowe	62 814,72	53 764,40
e) odsetki od weksli	37 160,20	27 375,74
f) odsetki pozostałe	53 057,75	57 183,28
g) różnice kursowe	4 651 695,35	383 829,69
h) aktualizacji wartości inwestycji	0,00	0,00
i) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
j) inne	201 899,57	196 053,76
<b>Razem</b>	<b>5 728 070,76</b>	<b>1 478 558,43</b>

Nota 22. Pozostałe koszty finansowe

<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>od 01-01-2020 do 31-03-2020</b>	<b>od 01-01-2019 do 31-03-2019</b>
a) odsetki	2 215 778,52	2 621 213,14
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
c) strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
d) inne	19 365,92	67,41
<b>Wartość kosztów finansowych, razem</b>	<b>2 235 144,44</b>	<b>2 621 280,55</b>

<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>od 01-01-2020 do 31-03-2020</b>	<b>od 01-01-2019 do 31-03-2019</b>
a) odsetki, prowizje kredyty	634 287,52	756 289,21
b) odsetki-leasingi	359 732,85	16 313,53
c) odsetki- pożyczki	157 550,94	173 910,00
d) odsetki- weksle	59 778,54	106 842,36
e) odsetki- emisja obligacji	802 678,06	871 893,70
f) odsetki pozostałe	201 750,61	695 964,34
g) różnice kursowe	0,00	0,00
h) strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
i) inne	19 365,92	67,41
<b>Wartość kosztów finansowych, razem</b>	<b>2 235 144,44</b>	<b>2 621 280,55</b>



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020r.

---

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, 28 maja 2020 r.