

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 9 MIESIĘCY

ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2020 ROKU
SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ.



Ząbki, 19 listopada 2020 r.

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 30 września 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 30 września 2020 r. prezentuje poniższa tabela:

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

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy jest:

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

- Bliska Wola 4 Sp. z o.o. – zarządzanie spółkami komandytowymi,
- Hanza Invest S.A. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o. - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Wszystkie Spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność na terytorium Polski, za wyjątkiem spółki zależnej Yakor House Sp. z o.o, oraz J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o. które koncentrują 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 2019 roku:

- J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.-100% (spółka została objęta konsolidacją w sprawozdaniu rocznym za 2019 rok)
- 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 III 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 lub po 1 stycznia 2020 roku

- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia Jednostek” - zmiana doprecyzowuje definicję przedsięwzięcia (ang. business) i ma na celu łatwiejsze odróżnienie przejęć przedsięwzięć od grup aktywów dla celów rozliczenia połączeń.
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” - doprecyzowują definicję istotności i zwiększają spójność pomiędzy standardami.
- Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF.
- Zmiany do MSSF 9 i MSR39 i MSSF 7 – reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej IBOR.

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

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

Zatwierdzając niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupa nie zastosowała następujących standardów, zmian do standardów i interpretacji, które zostały opublikowane przez RMSR, ale nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE. Grupa ma zamiar zastosować je dla okresów, dla których są obowiązujące po raz pierwszy w zakresie, w jakim ją będą dotyczyły:

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe obowiązujący dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie (komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe).
- Zmiany do MSSF 16 Leasing obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 czerwca 2020 r. lub po tej dacie
- Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe oraz MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany – data wejścia w życie zmian została odroczone
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” - obowiązujący dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub po tej dacie (6 maja 2020 r. RMSR opublikowała Exposure Draft dotyczący odroczenia wdrożenia zmian do MSR 1 do dnia 1 stycznia 2023 r.)
- Zmiany do MSSF 3 Połączenia jednostek (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r.) oraz MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe, MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r.)
- Zmiany do różnych standardów Poprawki do MSSF (cykl 2018-2020) - dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub po tej dacie
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań finansowych jako krótko lub długoterminowe - dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	30-09-2020	31-12-2019
AKTYWA TRWAŁE		779 150 129,20	817 302 742,39
Wartości niematerialne	1	6 865 157,32	7 109 446,85
Rzeczowe aktywa trwałe	2	447 044 861,93	447 464 133,67
Nieruchomości inwestycyjne	3	279 439 437,59	319 408 609,49
Inne aktywa finansowe	4	36 366 246,35	33 843 467,85
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00	0,00
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	2 857 332,45	2 828 104,82
Prawo do użytkowania aktywa		6 577 093,56	6 648 979,71
AKTYWA OBROTOWE		1 038 935 630,54	851 506 349,19
Zapasy	6	26 413 860,81	30 357 562,09
Kontrakty budowlane	7	863 537 467,10	665 940 029,15
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	23 986 152,07	23 661 326,55
Inne aktywa finansowe	9	6 188 124,09	8 187 700,76
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	102 636 275,53	108 468 058,98
Rozliczenia międzyokresowe	11	12 888 607,93	10 635 608,89
Prawo do użytkowania aktywa		3 285 143,01	4 256 062,77
Aktywa razem		1 818 085 759,75	1 668 809 091,58
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		703 837 425,84	727 912 851,70
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	764 575 546,57	716 049 067,69
Niepodzielony wynik finansowy		-43 552 410,79	-59 388 211,68
Zysk/ strata netto		-24 958 111,96	63 397 314,27
ZOBOWIĄZANIA		1 104 799 063,49	929 991 097,48
Zobowiązania długoterminowe		382 520 232,55	354 771 218,45
Kredyty i pożyczki	12	176 828 735,03	159 416 478,47
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		4 642 688,35	13 732 924,37
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		241 204,48	241 204,48
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	15	54 347 224,17	54 362 613,85
Inne zobowiązania	14	146 460 380,52	127 017 997,27
Zobowiązania krótkoterminowe		722 278 830,94	575 219 879,03
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	15	56 953 774,57	66 969 666,41
Kontrakty budowlane	7	525 486 496,34	348 226 651,27
Kredyty i pożyczki	12	59 033 568,48	39 922 578,92
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	15	33 734 942,27	32 484 937,03
Inne zobowiązania	16	47 070 049,28	87 616 045,40
PRZYSZŁE DŁUGOTERMINOWE ZDISKONTOWANE PŁATNOŚCI Z TYTUŁU LEASINGU		7 950 812,10	9 346 603,50
PRZYSZŁE KRÓTKOTERMINOWE ZDISKONTOWANE PŁATNOŚCI Z TYTUŁU LEASINGU		1 498 458,32	1 558 538,89
Pasywa razem		1 818 085 759,75	1 668 809 091,58

2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	123 444 401,73	406 317 782,21	55 025 247,46	234 239 423,07
Przychody netto ze sprzedaży produktów		121 502 869,51	398 604 171,92	54 713 050,52	228 637 901,35
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		1 941 532,22	7 713 610,29	312 196,94	5 601 521,72
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	18	104 051 559,93	303 978 760,81	47 006 973,14	167 726 003,69
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		102 008 522,49	296 322 499,45	46 477 610,92	162 131 838,86
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		2 043 037,44	7 656 261,36	529 362,22	5 594 164,83
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		19 392 841,80	102 339 021,40	8 018 274,32	66 513 419,38
Koszty sprzedaży		14 001 095,47	23 091 350,71	4 816 855,48	11 787 911,71
Koszty ogólnego zarządu		18 217 326,81	25 449 597,86	6 285 725,75	9 413 131,45
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		-5 877 417,97	-728 687,42	-2 578 592,46	95 313,52
Zysk (strata) ze sprzedaży		-18 702 998,46	53 069 385,42	-5 662 899,38	45 407 689,74
Pozostałe przychody operacyjne	19	3 028 170,00	2 411 742,62	913 887,40	1 533 033,23
Pozostałe koszty operacyjne	20	10 019 836,29	4 639 784,52	2 923 601,77	1 544 873,93
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		-25 694 664,75	50 841 343,51	-7 672 613,75	45 395 849,04
Przychody finansowe	21	1 390 919,76	3 401 812,47	373 245,52	593 026,89
Koszty finansowe	22	9 744 603,00	9 074 288,44	3 023 181,10	2 304 479,74
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		-34 048 347,99	45 168 867,54	-10 322 549,33	43 684 396,19
Zysk (strata) brutto		-34 048 347,99	45 168 867,54	-10 322 549,33	43 684 396,19
Podatek dochodowy		-9 090 236,02	7 542 820,67	-793 627,52	7 460 146,48
Zysk (strata) netto		-24 958 111,96	37 626 046,87	-9 528 921,81	36 224 249,71

Inne całkowite dochody:		882 686,10	-3 183 480,13	-437 246,46	306 001,38
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		964 965,49	885 044,57	-437 246,46	306 001,38
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00	0,00	0,00
Inne całkowite dochody		-82 279,39	-4 068 524,70	0,00	0,00
Całkowity dochód		-24 075 425,86	34 442 566,74	-9 966 168,27	36 530 251,09

Niższy wynik netto w III kwartale 2020 roku w porównaniu do III kwartału roku ubiegłego oraz do roku 2019 wynika z pogorszenia sytuacji ekonomicznej spowodowanej pandemią COVID-19 co miało odzwierciedlenie w małej ilości przekazania lokali spowodowanych cyklicznością projektów deweloperskich oraz z czasowym zawieszeniem działalności hotelarskiej.

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
Zyski					
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych		-24 958 111,96	37 626 046,87	-9 528 921,81	36 224 249,71
Liczba akcji					
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*		82 873 083	88 013 637	82 873 083	88 013 637
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję		82 873 083	88 013 637	82 873 083	88 013 637
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)		-0,30	0,43	-0,11	0,41
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)		-0,30	0,43	-0,11	0,41

*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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 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
Stan na 31 grudnia 2019	17 771 888,60	-17 410 415,37	7 493 208,19	662 258 543,33	57 947 307,60	-4 156 783,24	-59 388 211,68	63 397 314,27	727 912 851,70
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2020	17 771 888,60	-17 410 415,37	7 493 208,19	662 258 543,33	57 947 307,60	-4 156 783,24	-59 388 211,68	63 397 314,27	727 912 851,70
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	964 965,49	0,00	0,00	964 965,49
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	-3 191 817,75	-59 388 211,68	63 397 314,27	728 795 537,80
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-24 958 111,96	-24 958 111,96
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	-3 191 817,75	-59 388 211,68	38 439 202,30	703 837 425,83
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	47 561 513,39	0,00	0,00	15 835 800,88	-63 397 314,27	0,00
Stan na 30 września 2020	17 771 888,60	-17 492 694,76	7 493 208,19	709 820 056,72	57 947 307,60	-3 191 817,75	-43 552 410,80	-24 958 111,96	703 837 425,83

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 30 września 2020 roku zakupiono akcje na kwotę 17 492 694,76 zł.



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 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
Stan na 31 grudnia 2018	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	692 071 910,38	7 947 307,60	-3 692 561,76	-44 420 280,93	16 532 576,90	693 704 048,98
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2019	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	692 071 910,38	7 947 307,60	-3 692 561,76	-44 420 280,93	16 532 576,90	693 704 048,98
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	-17 410 415,37	0,00	-50 000 000,00	50 000 000,00	0,00	0,00	0,00	-17 410 415,37
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-464 221,48	0,00	0,00	-464 221,48
Zysk/ strata z przejęcia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-11 313 874,71	0,00	-11 313 874,71
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	17 771 888,60	-17 410 415,37	7 493 208,19	642 071 910,38	57 947 307,60	-4 156 783,24	-55 734 155,63	16 532 576,90	664 515 537,43
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63 397 314,27	63 397 314,27
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	17 771 888,60	-17 410 415,37	7 493 208,19	642 071 910,38	57 947 307,60	-4 156 783,24	-55 734 155,63	79 929 891,17	727 912 851,69
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	20 186 632,95	0,00	0,00	-3 654 056,04	-16 532 576,90	0,00
Stan na 31 grudnia 2019	17 771 888,60	-17 410 415,37	7 493 208,19	662 258 543,32	57 947 307,60	-4 156 783,24	-59 388 211,68	63 397 314,27	727 912 851,69



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 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
Stan na 31 grudnia 2018	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	692 071 910,38	7 947 307,60	-3 692 561,76	-44 420 280,93	16 532 576,90	693 704 048,98
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2019	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	692 071 910,38	7 947 307,60	-3 692 561,76	-44 420 280,93	16 532 576,90	693 704 048,98
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	-4 068 524,70	0,00	-50 000 000,00	50 000 000,00	0,00	0,00	0,00	-4 068 524,70
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	885 044,57	0,00	0,00	885 044,57
Zysk/ strata z przejęcia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	17 771 888,60	-4 068 524,70	7 493 208,19	642 071 910,38	57 947 307,60	-2 807 517,19	-44 420 280,93	16 532 576,90	690 520 568,85
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37 626 046,87	37 626 046,87
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	17 771 888,60	-4 068 524,70	7 493 208,19	642 071 910,38	57 947 307,60	-2 807 517,19	-44 420 280,93	54 158 623,77	728 146 615,72
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	20 186 632,95	0,00	0,00	-3 654 056,04	-16 532 576,90	0,00
Stan na 30 września 2019	17 771 888,60	-4 068 524,70	7 493 208,19	662 258 543,32	57 947 307,60	-2 807 517,19	-48 074 336,97	37 626 046,87	728 146 615,72

4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	01-01-2020 do 30-09-2020	01-01-2019 do 30-09-2019
Zysk (strata) netto	-24 958 111,96	37 626 046,87
Korekta o pozycję	14 356 358,40	18 457 856,51
Amortyzacja	10 890 051,35	9 077 362,09
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	-1 785 137,97	-695 279,60
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-1 825 582,76	-1 833 901,45
Odsetki i dywidendy	7 520 017,23	5 134 134,39
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-7 127 734,13	5 496 338,73
Inne korekty	6 684 744,67	1 279 202,35
- odpis nieruchomości inwestycyjne	5 877 418,02	728 687,42
- pozostałe korekty	807 326,65	550 514,93
Zmiana stanu kapitału obrotowego	5 685 622,22	-1 592 746,86
Zmiana stanu zapasów	3 943 701,28	1 084 891,70
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	23 072 046,52	-5 972 639,81
Zmiana stanu należności	-354 053,15	6 647 515,09
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-20 976 072,42	-3 352 513,85
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-4 916 131,34	54 491 156,52
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	2 097 464,76	11 006 231,67
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-12 520 894,27	-54 972 373,63
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	-8 050 000,00	-1 043 000,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	0,00
Pożyczki udzielone	0,00	-1 389 804,41
Splata pożyczek	4 888 888,79	138 888,85
Inne nabycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne zbycia aktywów finansowych	2 300 000,00	0,00
Dywidendy otrzymane	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	765 779,40	149 600,00
Zbycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych:	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-10 518 761,32	-46 110 457,52
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	-82 279,39	-4 068 524,70
Otrzymane kredyty i pożyczki	101 866 442,59	106 477 636,98
Splata kredytów i pożyczek	-65 343 196,47	-50 531 936,69
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-11 900 000,00	-28 000 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-3 393 207,49	-1 920 026,70
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-11 544 650,02	-11 707 060,42
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	0,00	0,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	9 603 109,22	10 250 088,47
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-5 831 783,44	18 630 787,47
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
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	102 636 275,53	141 115 287,83

C. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30-09-2020	31-12-2019
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	868 566,42	1 112 855,95
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	6 865 157,32	7 109 446,85

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30-09-2020	31-12-2019
a) środki trwałe, w tym:	435 380 275,31	438 576 003,92
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	41 484 707,91	41 475 107,91
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	345 227 206,22	345 748 690,96
- urządzenia techniczne i maszyny	36 625 764,30	37 639 440,02
- środki transportu	4 785 275,38	4 680 574,87
- inne środki trwałe	7 257 321,50	9 032 190,16
b) środki trwałe w budowie	11 467 622,34	8 673 103,07
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	196 964,28	215 026,68
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	447 044 861,93	447 464 133,67

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	30-09-2020	31-12-2019
a) nieruchomości inwestycyjne	279 439 437,59	319 408 609,49
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	279 439 437,59	319 408 609,49

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	Według wartości godziwej	Według kosztu historycznego	Razem wartość nieruchomości inwestycyjnych
a) stan na początek okresu	193 465 000,00	125 943 609,49	319 408 609,49
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) zwiększenia (z tytułu)	5 983 706,74	4 120 568,72	10 104 275,46
poniesione nakłady	4 110 483,48	1 227 768,81	5 338 252,29
koszty finansowe	1 873 223,26	1 107 661,94	2 980 885,20
wartość aktualizacji	0,00	0,00	0,00
reklasyfikacja z kontraktów budowlanych	0,00	0,00	0,00
wycena - różnice kursowe	0,00	1 785 137,97	1 785 137,97
c) zmniejszenia (z tytułu)	50 073 447,35	0,00	50 073 447,35
poniesione nakłady-sprzedaży, korekty	35 805 429,07	0,00	35 805 429,07
koszty finansowe	1 542 518,32	0,00	1 542 518,32
wartość aktualizacji	5 877 417,95	0,00	5 877 417,95
reklasyfikacja do kontraktów budowlanych/towarów	6 848 082,01	0,00	6 848 082,01
d) stan na koniec okresu	149 375 259,39	130 064 178,21	279 439 437,60
nakłady	136 142 949,31	122 501 224,21	258 644 173,52
koszty finansowe	9 817 003,82	5 777 816,03	15 594 819,85
wartość aktualizacji	3 415 306,26	0,00	3 415 306,26
wycena -różnice kursowe	0,00	1 785 137,97	1 785 137,97

Zmieniono prezentację danych na początek okresu w stosunku do stanu na koniec okresu prezentowanego w sprawozdaniu za 2019 rok.

Nota 4. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30-09-2020	31-12-2019
a) udziały lub akcje	208 550,00	411 862,00
b) udzielone pożyczki	6 292 495,57	13 500 613,62
c) inne inwestycje długoterminowe	29 865 200,78	19 930 992,23
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	36 366 246,35	33 843 467,85

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30-09-2020	31-12-2019
a) w jednostkach zależnych	0,00	203 312,00
- udziały lub akcje	0,00	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	36 366 246,35	33 640 155,85
- udziały lub akcje	208 550,00	208 550,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	29 865 200,78	19 930 992,23
- udzielone pożyczki	6 292 495,57	13 500 613,62
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	36 366 246,35	33 843 467,85



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020r.

	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 aktualizujące wartość (razem)	Odpisy do wysokości wartości księgowej aportu	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1	TBS Marki Sp.z o.o.	Warszawa	budownictwo społeczne	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	13 360 000,00	0,00	0,00	13 360 000,00	100,00%
2	J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.	Warna (Bułgaria)	działalność deweloperska	jednostka zależna	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	Berenzona 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	3 581 853,23	16 264 650,00	24 953 796,77	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	9 861 156,15	0,00	9 781 348,85	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%

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

Nota 5. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	30-09-2020	31-12-2019
a) należności z tytułu kaucji	2 857 332,45	2 828 104,82
b) należności z tytułu depozytów (leasing)	0,00	0,00
b) pozostałe należności	0,00	0,00
Wartość należności, razem	2 857 332,45	2 828 104,82

2. AKTYWA OBROTOWE

Nota 6. Zapasy

ZAPASY	30-09-2020	31-12-2019
a) materiały	3 593 840,26	3 269 455,02
b) półprodukty i produkty w toku	750 727,42	163 585,66
c) produkty gotowe	106 177,18	1 516 296,85
d) towary	25 252 737,46	25 295 102,08
e) zaliczki na dostawy	287 740,89	430 134,35
Wartość zapasów brutto, razem	29 991 223,21	30 674 573,96
ODPISY AKTUALIZUJĄCE		
Stan na początek okresu	317 011,87	317 011,87
d) towary	317 011,87	317 011,87
Zwiększenie odpisu	3 260 350,53	0,00
d) towary	3 260 350,53	0,00
Odpisy aktualizujące, razem	3 577 362,40	317 011,87
ZAPASY		
a) materiały	3 593 840,26	3 269 455,02
b) półprodukty i produkty w toku	750 727,42	163 585,66
c) produkty gotowe	106 177,18	1 516 296,85
d) towary	21 675 375,06	24 978 090,21
e) zaliczki na dostawy	287 740,89	430 134,35
Wartość zapasów netto, razem	26 413 860,81	30 357 562,09

Został dokonany odpis aktualizujący na wartość sieci na kwotę 3 260 350,53 zł. Spółka w ramach odpłatnego przekazywania sieci przedsiębiorstwom wodno-kanalizacyjnym otrzymywała kwoty w ramach zwrotu części nakładów poniesionych na ich wybudowanie. Odpisane nakłady zostały poniesione na elementy, których przejęciem przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjne na dzień dzisiejszy nie są zainteresowane.

Nota 7. Kontrakty budowlane

KONTRAKTY BUDOWLANE	30-09-2020	31-12-2019
KONTRAKTY BUDOWLANE (aktywa obrotowe)		
a) półprodukty i produkty w toku	797 661 269,31	620 914 597,04
b) produkty gotowe	55 359 087,67	31 539 886,57
c) zaliczki na dostawy	10 486 057,59	13 433 469,97
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31 052,53	52 075,56
Wartość kontraktów budowlanych razem	863 537 467,10	665 940 029,15
KONTRAKTY BUDOWLANE (zobowiązania krótkoterminowe)		
a) rozliczenia międzyokresowe	525 486 496,34	348 226 651,27
Wartość kontraktów budowlanych razem	525 486 496,34	348 226 651,27

Rozliczenia międzyokresowe	30-09-2020	31-12-2019
- zaliczki na lokale	523 105 690,61	346 262 227,06
- rezerwa na roboty	2 380 805,73	1 937 224,21
- inne	0,00	27 199,99
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	525 486 496,34	348 226 651,26

Spółki Grupy Kapitałowej w związku z prowadzoną działalnością zaciągają kredyty, które zabezpieczane są między innymi hipoteką na nieruchomości. Na dzień 30 września 2020 roku Spółki Grupy ustanowiły zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych oraz środkach trwałych o łącznej

wartości 619,2 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 30 września 2020 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 235,5 mln zł (z wyłączeniem kredytów TBS Marki Sp. z o.o., zobowiązania wynoszą 155,5 mln zł).

Nota 8. Należności krótkoterminowe

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30-09-2020	31-12-2019
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	0,00	6 229,95
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	11 856 785,94	13 086 129,76
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	9 322 799,59	8 282 522,12
d) inne	2 806 566,54	2 286 444,72
Wartość należności, razem	23 986 152,07	23 661 326,55

Nota 9. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	30-09-2020	31-12-2019
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	4 715 712,40	2 587 371,13
c) inne inwestycje	1 472 411,69	5 600 329,63
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	6 188 124,09	8 187 700,76

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	30-09-2020	31-12-2019
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	6 188 124,09	8 187 700,76
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	1 472 411,69	5 600 329,63
- udzielone pożyczki	4 715 712,40	2 587 371,13
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	6 188 124,09	8 187 700,76

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30-09-2020	31-12-2019
a) środki pieniężne w kasie i banku	100 173 573,70	99 342 801,66
b) inne środki pieniężne	2 409 547,41	9 024 854,13
c) inne aktywa pieniężne	53 154,42	100 403,20
Wartość środków pieniężnych, razem	102 636 275,53	108 468 058,98

	30-09-2020	31-12-2019
środki pieniężne na rachunkach powierniczych	33 728 200,46	46 999 878,62
JW. Construction Holding SA	16 438 920,41	19 862 177,25
Hanza Invest SA	17 289 280,05	27 137 701,37

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

Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	30-09-2020	31-12-2019
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 888 607,93	10 635 608,89
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	12 888 607,93	10 635 608,89

Rozliczenia międzyokresowe	30-09-2020	31-12-2019
- ubezpieczenia majątkowe	422 526,72	575 195,65
- odsetki	670 622,21	1 493 059,27
- koszty prowizji	8 171 176,91	6 984 645,23
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, podatek drogowy	1 112 293,20	4 048,30
- pozostałe	2 511 988,89	1 578 660,44
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	12 888 607,93	10 635 608,89

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

3. ZOBOWIĄZANIA

Nota 12. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	30-09-2020	31-12-2019
a) kredyty	235 486 437,65	198 963 191,53
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>176 828 735,03</i>	<i>159 416 478,47</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>58 657 702,62</i>	<i>39 546 713,06</i>
b) pożyczki	375 865,86	375 865,86
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>375 865,86</i>	<i>375 865,86</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	235 862 303,51	199 339 057,39
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	176 828 735,03	159 416 478,47
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	59 033 568,48	39 922 578,92

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30-09-2020	31-12-2019
Do 1 roku	58 657 702,62	39 546 713,06
Powyżej 1 roku do 2 lat	87 047 903,20	58 417 455,37
Powyżej 2 lat do 5 lat	24 465 677,90	31 760 648,73
Powyżej 5 lat	65 315 153,94	69 238 374,37
Razem kredyty, w tym:	235 486 437,65	198 963 191,53
- długoterminowe	176 828 735,03	159 416 478,47
- krótkoterminowe	58 657 702,62	39 546 713,06

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30-09-2020	31-12-2019
Do 1 roku	375 865,86	375 865,86
Powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	0,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem pożyczki, w tym:	375 865,86	375 865,86
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	375 865,86	375 865,86

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

KREDYTY I POŻYCZKI	30-09-2020	31-12-2019
a) kredyty	80 029 356,74	83 619 012,27
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>76 026 143,69</i>	<i>79 615 799,22</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>4 003 213,05</i>	<i>4 003 213,05</i>
b) pożyczki	0,00	0,00
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	80 029 356,74	83 619 012,27
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	76 026 143,69	79 615 799,22
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	4 003 213,05	4 003 213,05

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30-09-2020	31-12-2019
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	57 752 478,94	61 342 134,47
Razem kredyty, w tym:	80 029 356,74	83 619 012,27
- długoterminowe	76 026 143,69	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

POZOSTAŁE KAPITAŁY	30-09-2020	31-12-2019
a) kapitał zapasowy	709 820 056,72	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	-3 191 817,75	-4 156 783,24
Wartość pozostałych kapitałów, razem	764 575 546,57	716 049 067,69

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 30 września 2020 roku zakupiono akcje na kwotę 17 492 694,76 zł.

Nota 14. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	30-09-2020	31-12-2019
a) zobowiązania z tytułu leasingu	41 366 788,12	42 346 162,07
b) zobowiązania z tytułu kaucji	16 570 094,62	27 025 415,52
c) inne zobowiązania długoterminowe	5 623 497,77	6 146 419,68
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) obligacje	82 900 000,00	51 500 000,00
Wartość innych zobowiązań, razem	146 460 380,52	127 017 997,27

Wszystkie zobowiązania z tytułu leasingu denominowane są w PLN. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada jego wartości księgowej i wynosi na dzień 30 września 2020 roku 51 178 210,13 zł z czego 41 366 788,12 zł stanowi zobowiązanie długoterminowe.

Nota 15. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	30-09-2020	31-12-2019
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	32 254 339,53	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	11 206 226,70	7 162 828,16
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 576 238,07	3 657 863,34
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) inne	10 916 970,28	11 726 029,39
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	56 953 774,57	66 969 666,41

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	30-09-2020	31-12-2019
a) część krótkoterminowa, w tym:	33 734 942,27	32 484 937,03
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	11 466 972,89	12 946 419,95
- odsetki naliczone	1 235 253,59	1 269 566,63
- depozyty czynszowe	480 433,64	480 433,64
- zaliczki_hotele	1 910 130,41	4 001 580,98
- inne	7 841 155,25	7 194 838,70

- pozostałe rezerwy, w tym:	22 267 969,38	19 538 517,08
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	934 340,31	259 021,95
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	607 474,22	607 474,22
- rezerwa pozostałe	20 726 154,85	18 672 020,91
a) część długoterminowa, w tym:	54 347 224,17	54 362 613,85
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	54 347 224,17	54 362 613,85
- partycypacje w kosztach budowy-TBS Marki	48 340 417,28	48 360 916,07
- przychody przyszłych okresów-umorzenie kredytów-TBS Marki	6 006 806,89	6 001 697,78
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	88 082 166,44	86 847 550,88

Nota 16. Inne zobowiązania

INNE ZOBOWIĄZANIA	30-09-2020	31-12-2019
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	37 258 627,27	81 313 702,24
b) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
c) zobowiązania z tytułu leasingu	9 811 422,01	6 302 343,17
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	47 070 049,28	87 616 045,41

Wszystkie zobowiązania z tytułu leasingu denominowane są w PLN. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada jego wartości księgowej i wynosi na dzień 30 września 2020 roku 51 178 210,13 zł z czego 9 811 422,01 zł stanowi zobowiązanie krótkoterminowe

4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 17. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
Przychody ze sprzedaży produktów	62 019 504,19	307 779 246,63	31 652 046,24	198 431 039,76
Przychody ze sprzedaży usług	59 483 365,32	90 824 925,29	23 061 004,28	30 206 861,59
Przychody ze sprzedaży towarów	1 941 532,22	7 713 610,29	312 196,94	5 601 521,72
Wartość przychodów, razem	123 444 401,73	406 317 782,21	55 025 247,46	234 239 423,07

	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
Przychody ze sprzedaży, z czego:	123 444 401,73	406 317 782,21	55 025 247,46	234 239 423,07
-ze sprzedaży produktów-lokale, działki, budynki	63 133 863,90	317 441 063,63	32 685 105,14	198 427 839,76
-ze sprzedaży produktów-pozostałe	43 976,20	6 300,00	43 976,20	3 300,00
-ze sprzedaży usług	58 325 029,41	81 156 808,29	21 983 969,18	30 206 761,59
-ze sprzedaży towarów	1 941 532,22	7 713 610,29	312 196,94	5 601 521,72

	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	121 502 869,51	398 604 171,92	54 713 050,52	228 637 901,35
-działalność deweloperska	75 409 326,44	328 853 041,31	36 193 613,86	203 497 025,87
-działalność hotelarska, gastronomiczna	34 933 350,27	58 991 294,21	14 862 126,02	21 503 591,23
-budownictwo społeczne	11 111 329,60	10 487 447,40	3 613 334,44	3 367 895,25
-budownictwo	48 863,20	272 389,00	43 976,20	269 389,00

	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych	63 133 863,90	317 441 063,63	32 685 105,14	198 427 839,76
-Warszawa i okolice	61 718 939,04	282 325 225,20	31 590 883,04	197 287 152,87
-Gdynia	0,00	24 845 242,74	0,00	1 068 511,46
- Łódź	150 680,02	12 292,44	0,00	1 425,00
- Katowice	103 469,91	584 495,19	17 187,00	64 959,37
- Poznań	2 439,02	5 691,06	0,00	5 691,06
- działki i sieci	1 158 335,91	9 668 117,00	1 077 035,10	100,00

	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich, gastronomicznych, apartotele wg segmentów geograficznych	34 933 350,27	58 991 294,21	14 862 126,02	22 908 223,90
- Zegrze	3 198 925,58	7 272 621,84	1 617 529,72	4 045 930,59
- Tarnowo	1 852 417,35	3 240 900,86	768 853,17	-233 301,37
- Stryków	1 300 831,19	5 034 655,53	559 492,83	2 707 508,16
- Szczecin	2 444 336,31	5 687 477,58	1 200 975,54	2 329 284,01
- Krynica Górská	20 918 299,51	26 607 516,26	8 889 617,59	9 862 605,21
- Warszawa	5 218 540,33	11 148 122,14	1 825 657,17	4 196 197,30

Nota 18. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
Koszty ze sprzedaży produktów	51 541 762,59	234 496 808,31	29 816 680,27	141 218 397,63
Koszty ze sprzedaży usług	50 466 759,90	61 825 691,14	16 660 930,65	20 913 441,23
Koszty ze sprzedaży towarów	2 043 037,44	7 656 261,36	529 362,22	5 594 164,83
Koszt własny sprzedaży, razem	104 051 559,93	303 978 760,81	47 006 973,14	167 726 003,69

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
Koszty sprzedaży	14 001 095,47	23 091 350,71	4 816 855,48	11 787 911,71
Koszty zarządu	18 217 326,81	25 449 597,86	6 285 725,75	9 413 131,45
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	32 218 422,28	48 540 948,57	11 102 581,23	21 201 043,16

Koszty wg rodzaju	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
Amortyzacja	10 909 428,14	9 277 026,14	3 670 089,35	3 025 087,86
Amortyzacja prawa do użytkowania aktywa	70 899,15	70 899,11	23 632,72	27 386,96
Zużycie materiałów i energii, zakup gruntów	19 436 238,14	62 921 327,54	5 766 036,38	14 117 125,03
Usługi obce	210 696 338,83	175 662 937,84	62 604 998,21	65 905 511,52
Podatki i opłaty	8 542 398,20	8 355 223,86	2 727 375,66	2 843 763,18
Wynagrodzenia	30 406 409,64	32 945 560,53	10 352 286,49	11 499 888,93
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	5 741 774,08	6 050 449,00	1 858 655,38	2 008 121,98
Pozostałe koszty rodzajowe	8 819 631,82	12 692 380,12	2 673 971,58	4 176 509,46
Koszty wg rodzaju, razem	294 623 118,00	307 975 804,14	89 677 045,77	103 603 394,92

Nota 19. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	639 697,88	1 386 434,18	7 618,21	1 289 709,04
b) dotacje	960 901,88	0,00	499 878,75	0,00
c) inne przychody operacyjne	1 427 570,24	1 025 308,44	406 390,44	243 324,19
Wartość przychodów operacyjnych, razem	3 028 170,00	2 411 742,62	913 887,40	1 533 033,23

PRZYCHODY OPERACYJNE	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	639 697,88	1 386 434,18	7 618,21	1 289 709,04
b) dotacje	960 901,88	0,00	499 878,75	0,00
c) opłaty manipulacyjne	88 623,88	300 352,55	138,21	129 576,15
d) rezerwy	629 070,77	24 914,26	241 820,31	0,00
e) inne	709 875,59	700 041,63	164 431,92	113 748,14
Wartość kosztów operacyjnych, razem	3 028 170,00	2 411 742,62	913 887,40	1 533 033,33

Nota 20. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	3 264 347,10	44 165,11	3 861,49	33 342,58
c) inne koszty operacyjne	6 755 489,19	4 595 619,41	2 919 740,28	1 511 531,35
Wartość kosztów operacyjnych, razem	10 019 836,29	4 639 784,52	2 923 601,77	1 544 873,93

KOSZTY OPERACYJNE	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	3 264 347,10	44 165,11	3 861,49	33 342,58
c) rezerwy	2 056 057,93	2 385 085,89	683 482,31	1 018 121,27
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	607 941,59	586 793,48	99 603,00	90 480,02
e) odstępne	0,00	0,00	0,00	0,00
f) koszty postępowania sądowego	172 284,60	259 527,40	28 404,19	14 659,30
g) inne	3 919 205,07	1 364 212,64	2 108 250,78	388 270,76
Wartość kosztów operacyjnych, razem	10 019 836,29	4 639 784,52	2 923 601,77	1 544 873,93

Na kwotę aktualizacji wartości aktywów składa się odpis na towary w wysokości 3 260 350,53 zł.

Nota 21. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
a) dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00
b) odsetki	1 374 588,77	2 286 981,90	370 579,06	806 198,31
c) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
d) inne	16 330,99	1 114 830,57	2 666,46	-213 171,42
Wartość przychodów finansowych, razem	1 390 919,76	3 401 812,47	373 245,52	593 026,89

	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
Przychody finansowe				
a) dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00
b) odsetki od klientów	116 739,89	259 977,19	45 378,00	145 116,64
c) odsetki od pożyczek	246 362,06	466 547,22	54 176,39	152 653,67
d) odsetki od lokat	166 855,70	667 087,18	19 791,75	207 643,53
e) odsetki od weksli	692 810,56	734 379,68	230 585,17	259 062,34
f) odsetki pozostałe	151 820,56	158 990,64	20 647,75	41 722,14
g) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
h) różnice kursowe	0,00	660 577,14	0,00	660 577,14
i) inne	16 330,99	454 253,43	2 666,46	-873 748,56
Razem	1 390 919,76	3 401 812,48	373 245,52	593 026,90

Nota 22. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
a) odsetki	9 232 272,13	8 984 692,84	2 999 905,83	2 752 661,92
b) strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
c) inne	512 330,87	89 595,60	23 275,27	-448 182,18
Wartość kosztów finansowych, razem	9 744 603,00	9 074 288,44	3 023 181,10	2 304 479,74

KOSZTY FINANSOWE	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
a) odsetki, prowizje kredyty	5 032 582,68	3 729 770,77	1 644 071,87	1 283 674,38
b) odsetki-leasing	1 428 342,37	192 529,56	572 618,16	101 700,82
c) odsetki- pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
d) odsetki- weksle	0,00	0,00	0,00	0,00
e) odsetki- emisja obligacji	2 155 890,99	2 590 259,87	643 712,07	878 811,32
f) odsetki pozostałe	615 456,09	2 472 191,81	139 503,73	488 534,57
g) strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
h) inne	512 330,87	89 536,43	23 275,27	-448 241,35
Wartość kosztów finansowych, razem	9 744 603,00	9 074 288,44	3 023 181,10	2 304 479,74

Nota 23. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
a) podatek dochodowy bieżący	0,00	7 647,00	0,00	7 647,00
b) podatek dochodowy odroczony	-9 090 236,02	7 535 173,67	-793 627,52	7 452 499,48
Podatek dochodowy razem	-9 090 236,02	7 542 820,67	-793 627,52	7 460 146,48

DODATKOWE INFORMACJE

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

W okresie objętym sprawozdaniem miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

Wydarzenia korporacyjne:

Walne Zgromadzenia

W dniu 21 lipca 2020 r odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na którym podjęto uchwały dotyczące: zatwierdzenia sprawozdań, podziału zysku, udzielenia absolutorium członkom organów Spółki, powołania członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję w osobach: Pana Marka Maruszyńskiego, Pana Ryszarda Matkowskiego oraz Pani

Małgorzaty Szwarz – Sroka, przyznania dodatkowego wynagrodzenia członkowi Rady Nadzorczej, przyjęcia regulaminu wynagradzania członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej.

Powołania Członków Rady Nadzorczej w ramach uprawnienia osobistego :

W dniu 21 lipca 2020 r. Spółka otrzymała od uprawnionego akcjonariusza oświadczenie o powołaniu w skład Rady Nadzorczej, na podstawie przysługującego uprawnienia osobistego: Pana Józefa Wojciechowskiego jako Przewodniczącego Radu oraz Pań: Barbary Czyż oraz Irminy Łopuszyńskiej jako członków Rady.

Powołanie Zarządu

W dniu 21 lipca 2020 r. Rad Nadzorcza powołała w skład Zarządu kolejnej kadencji Panów: Wojciecha Rajcherta oraz Piotra Suprynowicza.

W dniu 21 lipca 2020 r. Spółka otrzymała od uprawnionego akcjonariusza oświadczenie o powołaniu w skład Zarządu, na podstawie przysługującego uprawnienia osobistego Pań : Małgorzaty Ostrowskiej i Małgorzaty Pisarek.

Rezygnacja członka Zarządu

W dniu 28 września 2020 r. Pani Małgorzata Ostrowska złożyła rezygnację z zasiadania w Zarządzie Spółki.

Splata umowy kredytowej

W dniu 25 lipca 2020 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu w rachunku bieżącym, w wysokości 6.000.000 zł, udzielonego przez Plus Bank S.A. na finansowanie bieżącej działalności Spółki.

Umowy kredytowe

W dniu 28 sierpnia 2020 r. Spółka zawarła z Bankiem Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytową na podstawie, której Bank udzielił Spółce kredytu w rachunku bieżącym w wysokości 23.800.000 zł, z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności Spółki. Ostateczny termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 30 lipca 2022 r.

Uzyskanie pozwolenia na budowę

W dniu 27 lipca 2020 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi w miejscowości Zawada gmina Myślenice koło Krakowa. Pozwolenie jest prawomocne.

Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie

W III kwartale br. Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie dla 20 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w ramach zespołu budynków szeregowych - „Alicja Etap E” położonych w Kręczki Kaputy, gm. Ożarów Mazowiecki, Pozwolenia są prawomocne.

W dniu 20 sierpnia 2020 r. Spółka uzyskała dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych Lewandów IV - osiedle "Wrzosowa Aleja" przy ul. Kartograficznej w Warszawie zaświadczenie uprawniające do użytkowania obiektu.

Aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości

W dniu 3 września 2020 roku Spółka zawarła aneks do umów z dnia 2 czerwca 2020 roku, tj: przedwstępnej umowy sprzedaży oraz przedwstępnej umowy do warunkowej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Szczecinie w rejonie ulicy Franciszka Ksawerego Druckiego- Lubeckiego („Umowa”) stanowiących działki: oznaczone numerami: 10/1, 11/1, 12/1 z obrębu 101, nr 10 z obrębu 19, nr 11 z obrębu 326201_1.3019 i nr 9/2 z obrębu 97 („Nieruchomość 1”) oraz oznaczone numerami: 8/5, 8/6 i 8/7 z obrębu 3019 („Nieruchomość 2”), w ramach którego:

- 1) Kupujący w związku z uprzednim przeprowadzeniem badania stanu prawnego oraz faktycznego obu Nieruchomości zrezygnował z jednego z warunków zawarcia umów przyrzeczonych, tj. warunku pozytywnego wyniku ww. badania;
- 2) Strony dokonały zmiany terminów zawarcia umowy sprzedaży oraz umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego w wykonaniu umowy warunkowej.

Wygaśnięcie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości

W dniu 1 września 2020 r. rozwiązała się umowa zawarta w dniu 30 lipca 2020 r. dotycząca sprzedaży przez Spółkę działki numer 16/1 położonej w Warszawie przy ul. Antoniewskiej 10 z powodu niespełnienia warunku umowy, kupujący nie dokonał wpłaty 10 % ceny sprzedaży działki. Cena sprzedaży ustalona była na kwotę 17.000.000 zł a termin zawarcia umowy ostatecznej wyznaczony był na dzień 30 listopada 2020 r.

Zmiana istotnej umowy zawartej między podmiotami zależnymi

W dniu 7 sierpnia 2020 r. został zawarty aneks do umowy z dnia 28 lutego 2017 roku zawartej, pomiędzy podmiotami zależnymi od Spółki: spółką pod firmą Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach, jako Inwestorem („Inwestor”), a spółką pod firmą J.W. Construction Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach jako Generalnym Wykonawcą („Wykonawca”). Przedmiotem umowy jest budowa przez Wykonawcę budynku mieszkaniowo – usługowego w Szczecinie przy al. Wyzwolenia ul. Odzieżowej p.n. „Hanza Tower”, o zawarciu której Spółka informowała raportem bieżącym nr 9/2017 z dnia 28 lutego 2017 r., a o zmianie raportami nr 34/2018 z dnia 14 listopada 2018 r. oraz 11/2019 z dnia 12 kwietnia 2019 r. Aneksem zostały zmienione o 4 miesiące terminy: zakończenia prac, który został ustalony na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie, który został ustalony na dzień 31 stycznia 2021 r.

Sprzedaż

Liczba zawartych, przez wszystkie spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta, od 1 stycznia do 30 września 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 500 sztuk.

Przekazania

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2020 r. Spółka przekazała i rozpoznała w przychodach 154 lokale.

Lokale będące w ofercie do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach to łącznie 2.757 sztuk, w tym 2.104 to lokale sprzedane, ale jeszcze nieprzekazane Klientom, a 653 to lokale będące w ofercie do sprzedaży.

Realizowane inwestycje

W III kwartale 2020 roku Grupa realizowała 7 inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych na łączną liczbę 2.526 lokali, w tym domy szeregowe, o powierzchni ponad 124 tys. m². Front prowadzonych prac obejmował inwestycje na terenie całego kraju. W Warszawie: osiedle Bliska Wola w rejonie ul. Kasprzaka i Al. Prymasa Tysiąclecia Etap D (etap mieszkaniowy i komercyjny), Osiedle Willa Wiślana., Osiedle Nowe Tysiąclecie etap III w Katowicach, projekt Hanza Tower w Szczecinie oraz 2 etapy domów szeregowych – Villa Campina k. Ożarów Mazowieckiego.

Poniżej realizowane przez Grupę inwestycje w III kwartale 2020 r.

Lp.	Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia komercyjna	% lokali sprzedanych wg. stanu na 30.09.2020 r.	% Zaawansowanie rzeczowe robót budowlanych wg. stanu na 30.09.2020 r.
1	Bliska Wola - etap D (mieszkaniowo-komercyjny), Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	1 059	25 417	17 078	64%	44%
2	Bliska Wola - etap D (mieszkaniowy), Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	418	19 178		99%	42%
3	Hanza Tower, Szczecin - Hanza Invest S.A.	509	21 950	11 034	87% *	94%
4	Nowe Tysiąclecie - etap III, Katowice - J.W. Construction Holding S.A.	345	18 261		90%	99%
5	Willa Wiślana, Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	141	5 872		91%	93%
6	Domy Villa Campina - Alicja (szereg F), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	30	2 857		100%	86%
7	Domy Villa Campina - Alicja (szereg G), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	24	2 605		25%	87%
Razem		2 526	96 140	28 112		

*dotyczy lokali mieszkalnych

Budowy, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie w III kwartale 2020 r.

W III kwartale uzyskano pozwolenie na użytkowanie dla inwestycji na łącznie 101 lokali:

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM
Wrzosowa Aleja, Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	81	2 958
Domy Villa Campina - Alicja (szereg E), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	20	2 003
Razem	101	4 961

Inwestycje planowane

W perspektywie najbliższych lat Grupa przygotowuje, w oparciu o posiadany bank ziemi, 18 nowych inwestycji mieszkaniowych, komercyjnych, na łączną liczbę 5.264 lokali o łącznej powierzchni 359,5 tys. m².

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

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

Zestawienie planowanych do realizacji projektów deweloperskich- stan na 30.09.2020 r.:

Nazwa projektu	Liczba lokali do wybudowania w projekcie	PUM	Powierzchnia Komercyjna
ul. Starowiejska, Gdańsk- Letnica	636	32 335	607
ul. Waryńskiego, Pruszków *	462	17 802	1 591
ul. Celna, Szczecin	810	34 000	14 796
ul. Modlińska, Warszawa	228	10 032	
ul. Kilińskiego, Łódź	216	9 909	552
Zawada k. Krakowa	1 170	57 206	
ul. Pileckiego, Warszawa	239		8 148
ul. Poznańska, Skórzewo k. Poznania	258	14 619	
ul. Kościuszki, Chorzów	256	11 990	
ul. Radosława, Nowogard	275	13 961	
ul. Berensona, Warszawa	264	11 855	
ul. Aluzyjna, Warszawa	100	5 520	
Wrzosowa Aleja III etap I, Warszawa	40	1 631	
Wrzosowa Aleja III etap II, Warszawa	146	4 709	
ul. Nowodworska, Warszawa	13	1 180	
Domy Ożarów Mazowiecki	151	16 180	
Małopole (magazyny), k. Warszawy **			80 000
ul. Wielopole/ul. Dietla, Kraków			10 899
RAZEM	5 264	242 929	116 592

*inwestycja częściowa wprowadzona do sprzedaży, sprzedaż rezerwacyjna

** zawarta przedwstępna umowa zakupu nieruchomości

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

W III kwartale 2020 r. nie wystąpiły, poza opisanymi w niniejszym sprawozdaniu, zdarzenia o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki.

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.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej

W dniu 3 listopada 2020 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło następujące uchwały:
- o odwołaniu z dniem 3 listopada 2020 r. ze składu Rady Nadzorczej Pana Marka Maruszyńskiego
- o powołaniu z dniem 3 listopada 2020 r. w skład Rady Nadzorczej Pana Kazimierza Krupę.

W dniu 5 listopada 2020 r. Rada Nadzorcza powołała Pana Kazimierza Krupę w skład Komitetu Audytu w miejsce Pana Marka Maruszyńskiego.

Zawarcie aneksu do umowy kredytowej

W dniu 23 października 2020 r. J.W. Construction Spółka z o.o., podmiot zależny Emitenta, zawarła aneks z Bankiem PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie do umowy o kredyt w rachunku bieżącym 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 24 października 2022 r.

W dniu 23 października 2020 r. Spółka zawarła aneks z Bankiem PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie do umowy o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 15.000.000 zł. Wprowadzone zmiany: objęto umowę limitem wielocelowym, podwyższono kwotę kredytu o 10.100.000 zł, przedłużono okres obowiązywania Umowy do 24 miesięcy. Limit kredytowy udzielony został do 24 października 2022 r.

W dniu 9 listopada 2020 r. spółka pod firmą Hanza Invest S.A., podmiot zależny Emitenta, zawarła aneks do umowy o kredyt inwestycyjny na współfinansowanie inwestycji Hanza Tower w Szczecinie. Na mocy którego przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu o 3 miesiące. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 30.06.2021 r.

Wykup obligacji

W dniu 16 listopada 2020 r. Spółka dokonała częściowego, zgodnego z warunkami emisji obligacji, wykupu 15 % pierwotnej wartości nominalnej obligacji serii JWC10522, oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000126, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 02 listopada 2017 r. z terminem zapadalności 16 maja 2022 r. w łącznej liczbie 94.000, w początkowej wartości nominalnej 1.000 zł każda obligacja i łącznej wartości emisyjnej 94.000.000 zł. Po wykupie wartość każdej z obligacji jest równa 300 zł, a łączna wartość Obligacji pozostałych do spłaty to 28.200.000 zł.

Wypłata odsetek

W dniu 16 listopada 2020 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000126.

Wpis hipotek stanowiących zabezpieczenie obligacji - Obligacje oznaczone kodem ISIN PLJWC0000118 oraz Obligacje oznaczone kodem ISIN PLJWC0000126

W dniu 2 listopada 2020 r. nastąpił wpis hipoteki umownej łącznej w wysokości 34.650.000,00 zł oraz hipoteki umownej łącznej w wysokości 63.450.000,00 zł do ksiąg wieczystych nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia. Ww. hipoteki obciążają następujące nieruchomości Spółki:

- 1) Stanowiące odrębną własność samodzielne lokale w budynku położonym w Krakowie przy ul. Dietla 19,21, ul. Wielopole 86, 88, 90, dla których to lokali prowadzone są nw. księgi wieczyste:

KR1P/00568567/6, KR1P/00568568/3, KR1P/00568569/0, KR1P/00568570/0, KR1P/00568571/7, KR1P/00568581/0, KR1P/00568582/7, KR1P/00568583/4, KR1P/00568584/1, KR1P/00568585/8, KR1P/00568586/5, KR1P/00568587/2, KR1P/00568588/9, KR1P/00568589/6, KR1P/00568590/6, KR1P/00568591/3, KR1P/00568592/0, KR1P/00568593/7, KR1P/00568594/4, KR1P/00568595/1, KR1P/00568596/8, KR1P/00568597/5, KR1P/00574796/5, KR1P/00574797/2, KR1P/00574798/9, KR1P/00574799/6, KR1P/00574800/7, KR1P/00574803/8, KR1P/00574805/2, KR1P/00574807/6, KR1P/00574808/3, KR1P/00574809/0, KR1P/00574810/0,

- 2) Niezabudowaną nieruchomość położoną w Warszawie, przy ul. Rtm. W. Pileckiego 59, dla której prowadzona jest księga wieczysta WA2M/00110066/5,
- 3) Niezabudowaną nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Lewandów, dla której prowadzona jest księga wieczysta WA3M/00506268/1.

Uzyskanie pozwolenia na budowę

W dniu 2 października 2020 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnym - Etap I, na 110 lokali przy ulicy Kościuszki w Chorzowie. Pozwolenie jest prawomocne.

Aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości oraz warunkowa umowa sprzedaży.

W dniu 30 października 2020 Spółka zawarła następujące aneksy do umów z dnia 2 czerwca 2020 roku przedwstępnej umowy sprzedaży oraz przedwstępnej umowy do warunkowej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Szczecinie w rejonie ulicy Franciszka Ksawerego Druckiego- Lubeckiego („Umowa”) stanowiących działki: oznaczone numerami: 10/1, 11/1, 12/1 z obrębów 101, nr 10 z obrębów 19, nr 11 z obrębów 326201_1.3019 i nr 9/2 z obrębów 97 („Nieruchomość 1”) oraz oznaczone numerami: 8/5, 8/6 i 8/7 z obrębów 3019 („Nieruchomość 2”), w ramach którego:

- 1) Strony dokonały zmiany łącznej ceny sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości z kwoty 27.839.490,00 zł netto na kwotę 28.339.490,00 zł netto;
- 2) Strony wprowadziły zobowiązanie Kupującego do zapłaty na rzecz Sprzedającego zadatku w kwocie 5.667.898,00 zł brutto w dniu zawarcia umowy warunkowej sprzedaży;
- 3) Termin zawarcia umowy sprzedaży i umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego w wykonaniu umowy warunkowej został ustalony na dzień nie późniejszy niż 15 grudnia 2020 roku.

W dniu 30 października 2020 roku została zawarta warunkowa umowa sprzedaży Nieruchomości 1. Kupujący zapłacił na rzecz Spółki kwota 5.667.898 zł brutto tytułem zadatku.

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 30 września 2020 r. wartość zadłużenia z tytułu kredytów była równa 235,5 mln zł (w tym zadłużenie TBS Marki Sp. z o.o. – 80,0 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	30-09-2020
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych*	619 231 769

*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, gwarancje z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach portfelowej linii gwarancyjnej PLG FGP zabezpieczone wekslem własnym, pełnomocnictwa do rachunków lub zastawy na rachunkach. Dodatkowo w przypadku kredytów inwestycyjnych instrumentem zabezpieczeń są cesje z umów związanych z konkretnymi budowlami (np. umów o generalne wykonawstwo, umów ubezpieczeń, gwarancji dobrego wykonania). Ponadto w przypadku, gdy kredytobiorcą jest spółka zależna od Emitenta banki zazwyczaj wymagają dodatkowo poręczenie Emitenta, a w niektórych przypadkach zastawu na udziałach spółki zależnej.

Poniżej zaprezentowano wartość udzielonych poręczeń i gwarancji:

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE- pozostałe	30-09-2020
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, gwarancji w PKO BP i leasingów	26 658 575
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000

W okresie od dnia 01 stycznia 2020 r. do dnia 30 września 2020 r. kredyty bankowe Spółki w łącznej kwocie 123,53 mln zł, zostały zabezpieczone gwarancjami udzielonymi przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach portfelowej linii gwarancyjnej PLG FGP w łącznej wysokości 98,82 mln zł, które to gwarancje zostały zabezpieczone przez Spółkę wekslami wystawionymi na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego.

Na dzień 30 września 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 30 września 2020r. 45,81 mln zł i 1,74 mln Euro (Emitent), 5,09 mln zł i 236,45 tys. Euro (JW. Construction sp. z o.o.).

Ponadto wyemitowane przez Spółkę obligacje oznaczone kodami ISIN PLJWC0000118 oraz PLJWC0000126 są obecnie zabezpieczone hipotekami łącznymi, wekslami oraz rygorami egzekucji z art. 777 kodeksu postępowania cywilnego.

Z tytułu obligacji oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000118 hipoteka łączna do kwoty 34,65 mln zł, rygor egzekucji w trybie artykułu 777 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 34,65 mln zł oraz weksle in blanco które mogą zostać wypełnione do kwoty 34,65 zł.

Z tytułu obligacji oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000126 hipoteka łączna do kwoty 63,45 mln zł, rygor egzekucji w trybie artykułu 777 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 63,45 mln zł oraz weksle in blanco które mogą zostać wypełnione do kwoty 63,45 mln zł.

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

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 30 września 2020r., przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,5268 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.-30.09.2020r., 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 4,4420 zł/EURO

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2019r.-30.09.2019r., 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 4,3086 zł/EURO.

Pozycja bilansu skonsolidowanego	30-09-2020		31-12-2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 818 086	401 627	1 668 809	391 877
Aktywa trwałe	779 150	172 119	817 303	191 923
Aktywa obrotowe	1 038 936	229 508	851 506	199 955
Pasywa razem	1 818 086	401 627	1 668 809	391 877
Kapitał własny	703 837	155 482	727 913	170 932
Zobowiązania długoterminowe	382 520	84 501	354 771	83 309
Zobowiązania krótkoterminowe	722 279	159 556	575 220	135 076
Przyszłe długoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	7 951	1 756	9 347	2 195
Przyszłe krótkoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	1 498	331	1 559	366

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2020 do 30-09-2020		od 01-01-2019 do 30-09-2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	123 444	27 790	406 318	94 304
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	104 052	23 424	303 979	70 552
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	19 393	4 366	102 339	23 752
Koszty sprzedaży	14 001	3 152	23 091	5 359
Koszty ogólnego zarządu	18 217	4 101	25 450	5 907
Zysk (strata) ze sprzedaży	-18 703	-4 210	53 069	12 317
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-25 695	-5 784	50 841	11 800
Zysk (strata) brutto	-34 048	-7 665	45 169	10 483
Podatek dochodowy	-9 090	-2 046	7 543	1 751
Zysk (strata) netto	-24 958	-5 619	37 626	8 733

Pozycja bilansu Emitenta	30-09-2020		31-12-2019 (dane przekształcone)	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 541 522	340 532	1 437 921	337 659
Aktywa trwałe	759 671	167 816	826 991	194 198
Aktywa obrotowe	781 851	172 716	610 930	143 461
Pasywa razem	1 541 522	340 532	1 437 921	337 659
Kapitał własny	743 680	164 284	763 024	179 177
Zobowiązania długoterminowe	244 467	54 004	195 696	45 954
Zobowiązania krótkoterminowe	544 820	120 354	469 205	110 181
Przyszłe długoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	7 068	1 561	8 450	1 984
Przyszłe krótkoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	1 486	328	1 546	363

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2020 do 30-09-2020		od 01-01-2019 do 30-09-2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	106 590	23 996	382 201	88 707
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	86 648	19 506	283 361	65 767
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	19 942	4 489	98 840	22 940
Koszty sprzedaży	12 909	2 906	21 955	5 096
Koszty ogólnego zarządu	15 971	3 595	20 556	4 771
Zysk (strata) ze sprzedaży	-14 815	-3 335	55 600	12 905
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-25 815	-5 812	52 891	12 276
Zysk (strata) brutto	-28 638	-6 447	50 186	11 648
Podatek dochodowy	-9 376	-2 111	8 612	1 999
Zysk (strata) netto	-19 262	-4 336	41 574	9 649

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

W okresie sprawozdawczym zmiany takie nie wystąpiły.

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

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

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

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 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 19.11.2020 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.

Ponadto Pan Józef Wojciechowski kontroluje spółkę pod firmą Wielopole 19/21 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach która posiada 1.037.000 akcji stanowiących ok. 1,17 % udział w kapitale zakładowym Spółki, które uprawniają do 1.037.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu co stanowi 1,17 % udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

W dniu 11 września 2020 roku spółka pod firmą Wielopole 19/21 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach nabyła 360.000 akcji Spółki stanowiących ok. 0,41 % udziału w kapitale zakładowym oraz uprawniających do 360.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu co stanowi ok. 0,41 % udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

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 19.11.2020 r.

Osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji
Józef Wojciechowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	28.594.963

W okresie od dnia publikacji ostatniego sprawozdania do dnia dzisiejszego nie zaszły żadne zmiany.

13. Sprawy sądowe.

Na dzień 30 września 2020 r. żadne postępowanie, którego stroną była Spółka jak i jakikolwiek jej podmiot zależny, zarówno jako powód jak i pozwany, nie było istotne dla prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej.

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

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

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

Poniżej wskazano podmioty powiązane z Emitentem na dzień 30 września 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;
- 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.
 - Wola Invest sp. z o.o.
 - Berensona Invest sp. z o.o.
 - J.W. Tennis Support Foundation – Fundacja Wspierania Tenisa i Rozwoju i Aktywności Fizycznej
- transakcje z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej.

Transakcje ze spółkami powiązanymi wchodzącymi w skład Grupy

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

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

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

Poniżej przedstawiono wartość należności i zobowiązań oraz transakcji sprzedaży i kupna ze spółkami powiązanymi zawartymi w toku normalnej działalności. Zaprezentowano również wartość transakcji pomiędzy Emitentem a spółkami zależnymi w okresie sprawozdawczym oraz stan rozrachunków na dzień 30 czerwca 2020 roku.

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

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

Salda poniższych należności nie zostały objęte odpisami aktualizującymi ich wartość.

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy od jednostek powiązanych	
	30-09-2020	31-12-2019
TBS Marki Sp. z o.o.	29 699,02	25 142,55
J.W. Construction Sp. z o.o.	472 785,00	2 595 456,62
Dana Invest Sp. z o.o.	6 279,15	113 744,64
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	1 825 940,12	1 277 196,79
Berensona Invest Sp. z o.o.	9 522,66	41 859,36
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1 SK	304,33	318 554,21
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2 SK	49 074,87	398 650,41
Wola Invest Sp. z o.o.	6 199,20	6 199,20
Bliska Wola 4 Sp. z o.o.	389,74	27 034,00
Hanza Invest S.A.	2 691 245,64	4 225 040,08
J.W. Tennis Support Foundation	5 166,00	14 898,99

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

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy wobec jednostek powiązanych	
	30-09-2020	31-12-2019
J.W. Construction Sp. z o.o.	19 615 106,81	20 838 742,33
Dana Invest Sp. Z o.o.	77,97	4 684,49
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1 SK	5 196,00	5 196,00
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	36 035,55	0,00
J.W. Tennis Support Foundation	0,00	11 310,00

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

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI / UMOWY	od 01-01-2020	od 01-01-2019
		do 30-09-2020	do 31-12-2019
jednostki powiązane podlegające konsolidacji			
TBS Marki Sp. z o.o.	zarządzanie nieruchomościami	163 691,37	159 144,36
TBS Marki Sp. z o.o.	poręczenie kredytu	588 000,00	784 000,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	refaktury - budowa Katowice	357 296,54	0,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	sprzedaż towarów, materiałów	0,00	359 056,28
J.W. Construction Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	0,00	580 000,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	najem nieruchomości (biurowiec)	109 521,00	146 028,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	refaktury -energia	149 938,49	184 232,33
J.W. Construction Sp. z o.o.	usługi naprawy gwarancyjne	569 527,07	1 319 079,19
J.W. Construction Sp. z o.o.	dzierżawa terenu	52 843,13	148 659,43
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	485 992,00	315 528,00
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	dzierżawa restauracji	130 000,00	0,00
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	najem nieruchomości al.. Jerozolimskie	55 033,27	593 476,67
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	usługa gastronomiczna	87 609,86	1 473 527,38
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	refaktury-w tym media	60 181,26	219 028,37
Hanza Invest S.A.	obsługa administracyjna	0,00	1 497 398,00
Hanza Invest S.A.	obsługa sprzedażowa	113 563,74	1 237 132,61

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

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	od 01-01-2020 do 30-09-2020	od 01-01-2019 do 31-12-2019
jednostki powiązane podlegające konsolidacji			
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Ożarów Domki	141 600,00	1 514 413,16
J.W. Construction Sp. z o.o.	materiały - domki Ożarów	3 929 957,91	640 601,82
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Katowice	25 082 461,02	38 463 070,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	montaż domów Ożarów	567 686,64	0,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Kasprzaka	813 566,00	1 291 085,00

TRANSAKCJE ZWIĄZANE Z FINANSOWANIEM

Poniżej przedstawiono wartość należności i zobowiązań oraz odsetek ze spółkami powiązаныmi zawartymi w ramach udzielonego i otrzymanego finansowania, głównie w postaci weksli, pożyczek i poręczeń. Zaprezentowano również wartość transakcji pomiędzy Emitentem a spółkami zależnymi w okresie sprawozdawczym oraz stan rozrachunków na dzień 30 września 2020 roku.

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

Należności z tyt. udzielonego finansowania

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. udzielonego finansowania	
	30-09-2020	31-12-2019
jednostki powiązane podlegające konsolidacji		
Yakor House Sp. z o.o.	21 352 897,76	21 769 000,00
J.W. Construction Bułgaria EOOD	37 129 145,04	40 730 226,10
J.W. Construction Sp. z o.o.	5 934 587,77	10 254 500,00
Dana Invest Sp. z o.o.	565 121,80	550 621,79
Hanza Invest Sp. z o.o.	24 698 080,18	23 895 185,88
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2SK	0,00	5 636,94
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1SK	2 841 623,13	0,00
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	2 738 065,02	1 655 985,80

Udzielone poręczenia (kapitał oraz naliczone odsetki)

W okresie sprawozdawczym Emitent nie udzielał poręczeń.

Przychody finansowe (odsetki) z tytułu udzielonego finansowania

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI / UMOWY	od 01-01-2020 do 30-09-2020	od 01-01-2019 do 31-12-2019
Yakor House Sp. z o.o.	pożyczki udzielona	458 240,32	769 047,79
J.W. Construction Bułgaria EOOD	pożyczki udzielona	361 404,95	464 464,88
J.W. Construction Sp. z o.o.	pożyczki udzielona	180 087,77	694 683,35
Dana Invest Sp. z o.o.	pożyczki udzielona	8 745,00	14 155,00
Dana Invest Sp. z o.o.	weksel wystawiony	5 755,01	9 336,64
Hanza Invets S. A.	pożyczki udzielona	652 894,30	1 048 774,33
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1SK	weksel wystawiony	41 623,13	0,00
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	pożyczki udzielona	52 079,22	55 278,02

Uruchomienia z tytułu udzielonego finansowania

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI / UMOWY	od 01-01-2020 do 30-09-2020	od 01-01-2019 do 31-12-2019
Yakor House Sp. z o.o.	pożyczki udzielona	207 875,55	356 407,98
J.W. Construction Bułgaria EOOD	pożyczki udzielona	205 457,20	142 224,07
J.W. Construction Sp. z o.o.	pożyczki udzielona	0,00	16 000 000,00
Hanza Invets S. A.	pożyczki udzielona	150 000,00	500 000,00
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1SK	weksel wystawiony	4 800 000,00	0,00
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	pożyczki udzielona	1 030 000,00	1 100 000,00

Zobowiązania z tyt. otrzymanego finansowania

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. otrzymanego finansowania	
	30-09-2020	31-12-2019
jednostki powiązane podlegające konsolidacji		
TBS Marki Sp. z o.o.	30 359 263,86	29 862 475,04
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1 Sp. K.	0,00	1 018 628,73
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2 Sp. K.	0,00	966 039,85

Koszty finansowe z tytułu otrzymanego finansowania

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/ UMOWY	od 01-01-2020 do 30-09-2020	od 01-01-2019 do 31-12-2019
TBS Marki Sp. z o.o.	pożyczka otrzymana	367 760,38	666 311,92
TBS Marki Sp. z o.o.	weksel otrzymany	129 028,44	218 391,58
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1 Sp. K.	weksel otrzymany	6 357,72	15 811,62
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1 Sp. K.	pożyczka otrzymana	9 043,15	0,00
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2 Sp. K.	weksel otrzymany	2 188,00	175 876,54
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2 Sp. K.	pożyczka otrzymana	5 294,25	0,00

Uruchomienia z tytułu otrzymanego finansowania

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/ UMOWY	od 01-01-2020 do 30-09-2020	od 01-01-2019 do 31-12-2019
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1 Sp. K.	pożyczka otrzymana	3 200 000,00	0,00
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2 Sp. K.	pożyczka otrzymana	1 000 000,00	0,00

TRANSAKCJE POZOSTAŁE

Poniżej przedstawiono wartość pozostałych transakcji zawartych przez Emitenta ze spółkami powiązanymi dotyczącymi głównie przyznanych dywidend, opłat licencyjnych, dopłat do kapitału, zakupów udziałów i akcji oraz sprzedaży nieruchomości. Zaprezentowano również wartość transakcji pomiędzy Emitentem a tymi spółkami w okresie sprawozdawczym oraz stan rozrachunków na dzień 30 września 2020 roku.

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

Dywidendy

W okresie sprawozdawczym nie były wypłacane dywidendy.

Transakcje związane z zakupem udziałów i akcji oraz podwyższeniem kapitału

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

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	od 01-01-2020 do 30-09-2020	od 01-01-2019 do 31-12-2019
J.W. Construction Sp. z o.o.	Udziały spółki BW4 sp. z o.o. 2SK	0,00	12 745 500,00
Wola Invest Sp. z o.o.	Dopłata do kapitału - porozumienie	0,00	45 000,00
Berensona Invest Sp. z o.o.	Dopłata do kapitału	60 000,00	45 000,00

Transakcje związane ze sprzedażą udziałów i akcji oraz likwidacją spółek

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

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	od 01-01-2020 do 30-09-2020	od 01-01-2019 do 31-12-2019
Załubice Development Sp. z o.o.	Sprzedaż udziałów spółki Wielopole 19/21 sp. z o.o.	10 000,00	0,00

Sprzedaż nieruchomości

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

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

Na 30 września 2020 roku Emitent nie posiadał należności i zobowiązań z tego tytułu.

Transakcje ze znaczącymi akcjonariuszami oraz ze spółkami powiązanymi znaczących akcjonariuszy

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

Spółki i osoby powiązane pośrednio z Emitentem:

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

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

Poniżej przedstawiono transakcje ze znaczącymi akcjonariuszami oraz ze spółkami powiązanymi znaczących akcjonariuszy. Zaprezentowano również wartość transakcji pomiędzy Emitentem a tymi podmiotami w okresie sprawozdawczym oraz stan rozrachunków na dzień 30 września 2020 roku.

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

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

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

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy od jednostek powiązanych pośrednio	
	30-09-2020	31-12-2019
Józef Wojciechowski	1 296,76	1 895,94
Załubice Development Sp. z o.o.	2 553 509,81	3 009 662,34
J.W. Energy S.A.	136 714,50	1 292 320,66
ZPM Metalcon Sp. z o.o.	575 199,61	575 199,61
Deweloper Sp. z o.o.	8 033,13	8 033,13
Osada Wiślana Sp. z o.o.	14 760,00	37 650,30
W.J. Invest Sp. z o.o.	59 554,81	374 685,56
Wielopole 19/21 sp. z o.o.	2 908,95	6 229,95
Zabaleta Sp. z o.o.	32 511,42	58 876,47
Zakład Energetyczny Użyteczności Publicznej S.A.	1 774 147,88	545 309,20

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

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy wobec jednostek powiązanych pośrednio	
	30-09-2020	31-12-2019
Deweloper Sp. z o.o.	7 674,00	7 674,00
W.J. Invest Sp. z o.o.	5 671 915,46	5 671 915,46
Zabaleta Sp. z o.o.	100 000,00	100 000,00
Zakład Energetyczny Użyteczności Publicznej S.A.	640 097,18	754 894,46

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

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/ UMOWY	od 01-01- 2020 do 30-09- 2020	od 01-01- 2019 do 31-12- 2019
Jednostki powiązane pośrednio z jednostką dominującą			
J.W. Energy S.A.	dzierżawa terenu	103 950,00	126 000,00
W.J. Invest Sp. z o.o.	obsługa sprzedażowa	49 540,00	197 700,00
Zakład Energetyczny Użyteczności Publicznej S.A.	Infrastruktura energetyczna Ek	442 621,61	0,00
Zakład Energetyczny Użyteczności Publicznej S.A.	Infrastruktura energetyczna Em	634 413,49	0,00

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

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/ UMOWY	od 01-01-2020 do 30-09-2020	od 01-01-2019 do 31-12-2019
jednostki powiązane pośrednio			
Józef Wojciechowski Advisory	usługa doradztwa	0,00	4 000 000,00
Zakład Energetyczny Użyteczności Publicznej S.A.	energia Czarny Potok	391 165,48	630 693,17
Zakład Energetyczny Użyteczności Publicznej S.A.	energia Zegrze	46 632,43	119 360,40
Zakład Energetyczny Użyteczności Publicznej S.A.	energia BW CK	7 421,80	396 989,08
Zakład Energetyczny Użyteczności Publicznej S.A.	energia BW EM	73 249,30	116 859,11
Zakład Energetyczny Użyteczności Publicznej S.A.	energia BW EK	162 706,06	138 728,99
Zakład Energetyczny Użyteczności Publicznej S.A.	energia biurowiec	74 777,18	112 001,83
Zakład Energetyczny Użyteczności Publicznej S.A.	energia pozostałe Kasprzaka	11 924,85	278 086,10
Zakład Energetyczny Użyteczności Publicznej S.A.	energia Porta	202 705,01	0,00
Zakład Energetyczny Użyteczności Publicznej S.A.	energia pozostałe	50 582,74	602 038,80
Zakład Energetyczny Użyteczności Publicznej S.A.	przyłączenie do sieci Kasprzaka	158 171,81	805 836,08

TRANSAKCJE ZWIĄZANE Z FINANSOWANIEM

Poniżej przedstawiono wartość należności i zobowiązań oraz odsetek od transakcji ze znaczącymi akcjonariuszami oraz ze spółkami powiązanymi znaczących akcjonariuszy w ramach udzielonego i otrzymanego finansowania, głównie w postaci weksli, pożyczek i obligacji. Zaprezentowano również wartość transakcji pomiędzy Emitentem a tymi podmiotami w okresie sprawozdawczym oraz stan rozrachunków na dzień 30 września 2020 roku.

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

Należności z tyt. udzielonego finansowania

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

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. udzielonego finansowania	
	30-09-2020	31-12-2019
jednostki powiązane pośrednio		
Wojciechowski Józef	13 606,70	13 606,70
J.W. Energy S.A.	2 857 814,10	2 795 286,66
Zakład Energetyczny Użyteczności Publicznej S.A.	422 001,69	411 067,70
Deweloper sp. z o.o.	7 581,90	7 581,90
Wielopole 19/21 Sp. z o.o.	221 569,22	215 960,89

Przychody finansowe z tytułu udzielonego finansowania

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/ UMOWY	od 01-01-2020 do 30-09-2020	od 01-01-2019 do 31-12-2019
J.W. Energy S.A.	weksel udzielony	69 157,99	102 161,04
Zakład Energetyczny Użyteczności Publicznej S.A.	weksel udzielony	10 933,99	17 780,59
Wielopole 19/21 Sp. z o.o.	weksel udzielony	5 608,33	9 075,03

Uruchożenia z tytułu udzielonego finansowania

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/ UMWY	od 01-01-2020 do 30-09-2020	od 01-01-2019 do 31-12-2019
J.W. Energy S.A.	weksel udzielony	0,00	1 043 000,00
Wojciechowski Józef	pożyczki udzielona	0,00	4 000 000,00

Zobowiązania z tyt. otrzymanego finansowania

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. otrzymanego finansowania	
	30-09-2020	31-12-2019
jednostki powiązane pośrednio		
Wojciechowski Józef	373 649,26	373 649,26

Uruchożenie z tytułu otrzymanego finansowania

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca uruchomienia.

Obligacje (kapitał i naliczone odsetki)

Wartość pozostałego do spłaty kapitału oraz naliczonych odsetek na dzień 30 września 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku znajdują się w poniższej tabeli:

Podmiot	data umowy	wartość kapitału z umowy
W.J. Invest sp. z o.o.	24.04.2013	34 940 000,00
W.J. Invest sp. z o.o.	24.04.2013	10 650 000,00
W.J. Invest sp. z o.o.	24.04.2013	5 910 000,00

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. obligacji		odsetki za III kwartały 2020	odsetki za 2019
	30-09-2020	31-12-2019		
W.J. Invest Sp. z o.o.	35 686 079,09	36 410 466,67	999 303,15	2 138 339,51
- kapitał	34 940 000,00	34 940 000,00		
- odsetki	746 079,09	1 470 466,67		
W.J. Invest Sp. z o.o.	10 877 411,07	11 098 210,37	304 595,85	655 616,94
- kapitał	10 650 000,00	10 650 000,00		
- odsetki	227 411,07	448 210,37		
W.J. Invest Sp. z o.o.	6 036 197,11	6 158 725,20	193 506,37	360 701,08
- kapitał	5 910 000,00	5 910 000,00		
- odsetki	126 197,11	248 725,20		

TRANSAKCJE POZOSTAŁE

Poniżej przedstawiono wartość pozostałych transakcji zawartych ze znaczącymi akcjonariuszami oraz ze spółkami powiązanymi znaczących akcjonariuszy dotyczącymi głównie przyznanych dywidend, opłat licencyjnych, dopłat do kapitału, zakupów udziałów i akcji oraz sprzedaży nieruchomości. Zaprezentowano również wartość transakcji pomiędzy Emitentem a tymi spółkami w okresie sprawozdawczym oraz stan rozrachunków na dzień 30 września 2020 roku.

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

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

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

Sprzedaż nieruchomości

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

Transakcje z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej

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

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

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy wobec osób powiązanych z Emitentem i jego jednostkami zależnymi	
	30-09-2020	31-12-2019
powiązania osobowe (Członkowie Zarządu, Członkowie Rady Nadzorczej)		
MS Consulting Małgorzata Szwarz-Sroka	39 913,00	40 713,00
IJ Konsulting Irmina Łopuszyńska	38 406,75	38 406,75

Emitent i jego jednostki zależne jako kupujący usługi lub produkty

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/ UMWY	od 01-01-2020 do 30-09-2020	od 01-01-2019 do 31-12-2019
transakcje z Członkami Zarządu, Członkami Rady Nadzorczej			
MS Consulting Małgorzata Szwarz-Sroka	usługi konsultingowe i doradztwo	336 300,00	402 360,00
IJ Konsulting Irmina Łopuszyńska	usługi konsultingowe i doradztwo	327 125,00	379 860,00

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

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy od osób powiązanych z Emitentem i jego jednostkami zależnymi	
	30-09-2020	31-12-2019
powiązania osobowe (Członkowie Zarządu, Członkowie Rady Nadzorczej)		
MS Consulting Małgorzata Szwarz-Sroka	0,00	500,00

Emitent i jego jednostki zależne jako świadczący usługi (sprzedający)

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/ UMWY	od 01-01-2020 do 30-09-2020	od 01-01-2019 do 31-12-2019
transakcje z Członkami Zarządu, Członkami Rady Nadzorczej			
MS Consulting Małgorzata Szwarz-Sroka	wynajem biura	3 870,00	3 440,00
MS Consulting Małgorzata Szwarz-Sroka	refaktury	243,90	0,00
MS Consulting Małgorzata Szwarz-Sroka	sprzedaż telefonu	0,00	406,50
IJ Konsulting Irmina Łopuszyńska	wynajem biura	3 870,00	5 160,00
IJ Konsulting Irmina Łopuszyńska	refaktury	372,90	82,75
IJ Konsulting Irmina Łopuszyńska	sprzedaż telefonu	0,00	406,50

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

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

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

W opisywanym okresie sprawozdawczym Spółka nie udzieliła poręczeń lub gwarancji, których wartość stanowiłaby równowartość 10 % jej kapitałów własnych.

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, w tym przede wszystkim na poziom sprzedaży bieżącej oraz możliwe ograniczenie oferty dla klientów, spowodowanej opóźnieniem we wprowadzaniu nowych inwestycji.
- Powrót do tempa sprzedaży sprzed COVID-19, wraz z rozszerzaniem 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,
- 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.
- Podaż pracowników w budownictwie oraz możliwości pozyskiwania wykonawców prac budowlanych, co przełoży się na terminy rozpoczynania i zakończenia inwestycji.
- W dłuższej perspektywie utrzymanie zakładanych marż będzie zależać od elastyczności popytu na podwyżki cen mieszkań, związanych z kształtowaniem się kosztów zarówno wykonawstwa, jak i kosztami zakupu gruntów.
- Ograniczenia legislacyjne, a także uwarunkowania zachowań Klientów w sytuacji zagrożenia Covid-19, które wpłyną na wyniki finansowe hoteli i apartoteli.

Prognozy rozwoju podstawowego biznesu Spółki na kolejne lata zakładają występowanie wymienionych czynników w przyszłości. 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.

Zgodnie z MSSF8 „Segmenty operacyjne” segment operacyjny jest częścią składową jednostki:

- a) która angażuje się w działalność gospodarczą w związku z którą może uzyskiwać przychody i ponosić koszty (w tym przychody i koszty związane z transakcjami z innymi częściami składowymi tej samej jednostki,
- b) której wyniki działalności są regularnie przeglądane przez głównego decydenta operacyjnego jednostki w celu podjęcia decyzji o zasobach alokowanych do segmentu i oceny wyników działalności segmentu oraz
- c) w przypadku której są dostępne oddzielnie informacje finansowe.

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.

Spółka wykazuje odrębnie informacje na temat segmentu operacyjnego, który spełnia którykolwiek z następujących progów ilościowych:

- a) wykazywane przychody segmentu, w tym pochodzące zarówno ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych lub ze sprzedaży i transferów realizowanych z innymi segmentami, stanowią 10 lub więcej procent łącznych zewnętrznych i wewnętrznych przychodów wszystkich segmentów operacyjnych,
- b) wykazywany w wartości bezwzględnej wynik segmentu stanowi 10 lub więcej procent większej z poniższych wartości bezwzględnych:
 - połączonego zysku wszystkich segmentów operacyjnych, które nie wykazały straty oraz
 - połączonej straty wszystkich segmentów, operacyjnych, które wykazały stratę,
- c) aktywa segmentu stanowią 10 lub więcej procent ogółu aktywów wszystkich segmentów operacyjnych.

Segmenty operacyjne nieosiągające żadnego z progów ilościowych mogą być uznane za segmenty sprawozdawcze i ujawnione osobno, jeżeli kierownictwo uważa, że informacje o tych segmentach byłyby przydatne użytkownikom sprawozdań finansowych.

W ramach działalności deweloperskiej dokonano konsolidacji sprawozdań jednostkowych spółek prowadzących ten rodzaj działalności. Podstawowy rodzaj towarów oraz usług w ramach każdego segmentu branżowego:

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



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020r.

od 01-01-2020 do 30-09-2020	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska, apartotele i gastronomia	Budownictwo społeczne	Działalność pozostałe	Razem
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	75 340 871,11	34 958 359,19	11 121 663,64	2 023 507,79	123 444 401,73
Przychody netto ze sprzedaży produktów	73 434 681,85	34 933 350,27	11 111 329,60	2 023 507,79	121 502 869,51
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 906 189,26	25 008,92	10 334,04	0,00	1 941 532,22
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	61 044 985,29	34 280 569,16	7 154 516,00	1 571 489,48	104 051 559,93
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	59 037 290,81	34 255 560,24	7 144 181,96	1 571 489,48	102 008 522,49
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 007 694,48	25 008,92	10 334,04	0,00	2 043 037,44
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	14 295 885,82	677 790,03	3 967 147,64	452 018,31	19 392 841,80
Koszty sprzedaży	10 129 583,17	3 871 512,30	0,00	0,00	14 001 095,47
Koszty ogólnego zarządu	14 590 991,33	2 529 849,36	1 096 486,12	0,00	18 217 326,81
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-5 468 463,50	0,00	0,00	-408 954,47	-5 877 417,97
Zysk (strata) ze sprzedaży	-15 893 152,19	-5 723 571,63	2 870 661,52	43 063,84	-18 702 998,46
Pozostałe przychody operacyjne	2 072 108,87	935 326,90	19 733,28	1 000,95	3 028 170,00
Pozostałe koszty operacyjne	8 241 484,99	647 707,29	27 629,55	1 103 014,46	10 019 836,29
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-22 062 528,31	-5 435 952,02	2 862 765,25	-1 058 949,67	-25 694 664,75
Przychody finansowe	810 302,64	26 832,92	552 897,99	886,21	1 390 919,76
Koszty finansowe	8 156 105,41	405 656,65	1 046 558,73	136 282,21	9 744 603,00
Zysk/strata na wyłączeniu jednostki podporządkowanej z konsolidacji					0,00
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	-29 408 331,08	-5 814 775,75	2 369 104,51	-1 194 345,67	-34 048 347,99
Zysk (strata) brutto	-29 408 331,08	-5 814 775,75	2 369 104,51	-1 194 345,67	-34 048 347,99
Podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek odroczoney	-9 484 947,66	394 711,64	0,00	0,00	-9 090 236,02
Zysk (strata) netto	-19 923 383,42	-6 209 487,39	2 369 104,51	-1 194 345,67	-24 958 111,96
Aktywa dotyczące segmentu	1 365 115 019,50	258 240 981,86	178 652 960,14	16 076 798,24	1 818 085 759,75
Zobowiązania dotyczące segmentu	916 037 860,53	42 105 507,69	141 657 816,54	4 997 878,73	1 104 799 063,49

od 01-01-2019 do 30-09-2019	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska, apartohotele i gastronomia	Budownictwo społeczne	Działalność pozostałe	Razem
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	324 601 233,66	58 995 604,46	10 512 965,00	12 207 979,09	406 317 782,21
Przychody netto ze sprzedaży produktów	316 917 451,22	58 991 294,21	10 487 447,40	12 207 979,09	398 604 171,92
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	7 683 782,44	4 310,25	25 517,60	0,00	7 713 610,29
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	239 741 642,09	46 786 908,15	6 087 232,13	11 362 978,44	303 978 760,81
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	232 115 208,58	46 782 597,90	6 061 714,53	11 362 978,44	296 322 499,45
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	7 626 433,51	4 310,25	25 517,60	0,00	7 656 261,36
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	84 859 591,57	12 208 696,31	4 425 732,87	845 000,65	102 339 021,40
Koszty sprzedaży	18 202 586,95	4 888 763,76	0,00	0,00	23 091 350,71
Koszty ogólnego zarządu	20 530 478,39	3 891 967,79	1 027 151,68	0,00	25 449 597,86
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-728 687,42	0,00	0,00	0,00	-728 687,42
Zysk (strata) ze sprzedaży	45 397 838,82	3 427 964,76	3 398 581,19	845 000,65	53 069 385,42
Pozostałe przychody operacyjne	2 037 967,42	159 878,56	63 521,05	150 375,59	2 411 742,62
Pozostałe koszty operacyjne	4 298 314,71	267 806,65	73 662,14	1,02	4 639 784,52
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	43 137 491,53	3 320 036,67	3 388 440,10	995 375,22	50 841 343,51
Przychody finansowe	2 648 620,49	8 684,98	744 507,00	0,00	3 401 812,47
Koszty finansowe	6 628 685,23	597 441,31	1 711 845,75	136 316,15	9 074 288,44
Zysk/strata na wyłączeniu jednostki podporządkowanej z konsolidacji					0,00
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	39 157 426,79	2 731 280,34	2 421 101,35	859 059,07	45 168 867,54
Zysk (strata) brutto	39 157 426,79	2 731 280,34	2 421 101,35	859 059,07	45 168 867,54
Podatek dochodowy	7 647,00	0,00	0,00	0,00	7 647,00
Podatek odroczony	7 234 077,91	301 095,76	0,00	0,00	7 535 173,67
Zysk (strata) netto	31 915 701,87	2 430 184,58	2 421 101,35	859 059,07	37 626 046,87
Aktywa dotyczące segmentu	1 300 002 046,97	263 816 808,99	180 058 746,60	28 383 596,94	1 772 261 199,50
Zobowiązania dotyczące segmentu	841 077 602,60	41 635 156,06	146 407 803,35	5 163 044,13	1 034 283 606,14

E. SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA

1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	30-09-2020	31-12-2019 (dane przekształcone po korekcie błęd)	31-12-2019 (dane zatwierdzone)
AKTYWA TRWAŁE		759 671 214,27	826 991 439,97	837 542 837,54
Wartości niematerialne	1	6 619 946,02	6 737 228,87	6 737 228,87
Rzeczowe aktywa trwałe	2	259 107 088,81	257 509 729,94	257 509 729,94
Nieruchomości inwestycyjne	3	249 324 992,69	292 574 302,57	292 574 302,57
Inne aktywa finansowe	4	238 939 956,83	264 129 378,52	274 680 776,09
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00	0,00	0,00
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	607,36	300 607,36	300 607,36
Prawo do użytkowania aktywa		5 678 622,56	5 740 192,71	5 740 192,71
AKTYWA OBROTOWE		781 850 667,91	610 930 036,47	610 930 036,47
Zapasy	6	22 856 052,05	26 635 959,73	26 635 959,73
Kontrakty budowlane	7	608 366 991,71	459 897 828,92	459 897 828,92
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	25 110 474,66	26 609 583,91	26 609 583,91
Inne aktywa finansowe	9	38 151 546,31	14 311 551,75	14 311 551,75
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	73 572 645,61	70 895 880,84	70 895 880,84
Rozliczenia międzyokresowe	11	10 507 814,56	8 323 168,55	8 323 168,55
Prawo do użytkowania aktywa		3 285 143,01	4 256 062,77	4 256 062,77
Aktywa razem		1 541 521 882,18	1 437 921 476,44	1 448 472 874,01
PASYWA				
KAPITAŁ WŁASNY		743 680 328,61	763 024 213,14	771 570 845,17
Kapitał podstawowy		17 771 888,60	17 771 888,60	17 771 888,60
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 493 208,19	7 493 208,19	7 493 208,19
Udziały (akcje) własne		-17 492 694,76	-17 410 415,37	-17 410 415,37
Pozostałe kapitały	13	769 971 588,48	718 683 433,05	718 683 433,05
Niepodzielony wynik finansowy		-14 802 056,76	-6 255 424,73	-6 255 424,73
Zysk/ strata netto		-19 261 605,14	42 741 523,40	51 288 155,43
ZOBOWIĄZANIA		789 287 335,04	664 900 917,78	666 905 683,32
Zobowiązania długoterminowe		244 467 358,34	195 695 939,08	197 700 704,62
Kredyty i pożyczki	12	89 634 610,94	50 368 184,35	50 368 184,35
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		9 566 892,52	18 943 047,25	20 947 812,79
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		200 416,45	200 416,45	200 416,45
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	15	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania	14	145 065 438,43	126 184 291,03	126 184 291,03
Zobowiązania krótkoterminowe		544 819 976,70	469 204 978,70	469 204 978,70
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	15	70 662 756,81	77 653 973,13	77 653 973,13
Kontrakty budowlane	7	364 348 597,83	243 827 716,70	243 827 716,70
Kredyty i pożyczki	12	36 281 742,62	33 265 382,79	33 265 382,79
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	15	29 160 357,63	29 393 343,35	29 393 343,35
Inne zobowiązania	16	44 366 521,81	85 064 562,73	85 064 562,73
PRZYSZŁE DŁUGOTERMINOWE ZDYSKONTOWANE PŁATNOŚCI Z TYTUŁU LEASINGU		7 068 189,14	8 450 235,57	8 450 235,57
PRZYSZŁE KRÓTKOTERMINOWE ZDYSKONTOWANE PŁATNOŚCI Z TYTUŁU LEASINGU		1 486 029,38	1 546 109,95	1 546 109,95
Pasywa razem		1 541 521 882,18	1 437 921 476,44	1 448 472 874,01

2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	106 590 120,75	382 201 032,59	48 895 202,75	223 576 146,51
Przychody netto ze sprzedaży produktów		104 143 355,33	373 946 606,09	48 473 340,73	217 675 653,26
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		2 446 765,42	8 254 426,50	421 862,02	5 900 493,25
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	18	86 647 621,06	283 361 042,10	41 679 109,99	160 464 991,26
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		84 202 855,32	275 117 392,18	41 259 367,65	154 564 498,01
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		2 444 765,74	8 243 649,92	419 742,34	5 900 493,25
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		19 942 499,69	98 839 990,49	7 216 092,76	63 111 155,25
Koszty sprzedaży		12 909 495,02	21 954 793,47	4 427 902,18	11 462 677,21
Koszty ogólnego zarządu		15 970 873,39	20 556 144,40	5 487 155,99	6 411 228,79
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		-5 877 417,97	-728 687,42	-2 578 592,46	95 313,52
Zysk (strata) ze sprzedaży		-14 815 286,69	55 600 365,20	-5 277 557,87	45 332 562,77
Pozostałe przychody operacyjne	19	1 837 682,35	2 278 408,06	413 203,73	1 479 077,19
Pozostałe koszty operacyjne	20	12 837 483,57	4 987 760,34	3 024 317,07	2 388 916,62
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		-25 815 087,91	52 891 012,92	-7 888 671,21	44 422 723,34
Przychody finansowe	21	6 156 809,24	5 597 741,94	787 629,70	3 184 882,01
Koszty finansowe	22	8 979 481,19	8 302 796,39	2 911 853,43	1 881 442,64
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		-28 637 759,86	50 185 958,47	-10 012 894,94	45 726 162,71
Zysk (strata) brutto		-28 637 759,86	50 185 958,47	-10 012 894,94	45 726 162,71
Podatek dochodowy		-9 376 154,72	8 612 286,42	-472 510,06	7 959 461,08
Zysk (strata) netto		-19 261 605,14	41 573 672,05	-9 540 384,88	37 766 701,63

Inne całkowite dochody:		0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		0,00	0,00	0	0
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	0	0	0
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0	0	0
Inne całkowite dochody		0,00	0	0	0
Całkowity dochód		-19 261 605,14	41 573 672,05	-9 540 384,88	37 766 701,63

Niższy wynik netto w III kwartale 2020 roku w porównaniu do III kwartału roku ubiegłego oraz do roku 2019 wynika z pogorszenia sytuacji ekonomicznej spowodowanej pandemią COVID-19 co miało odzwierciedlenie w małej ilości przekazania lokali spowodowanych cyklicznością projektów deweloperskich oraz z czasowym zawieszeniem działalności hotelarskiej jak również z utworzonymi odpisami aktualizacyjnymi na aktywa finansowe i zapasy co zostało opisane szczegółowo w notach dodatkowych do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
Zyski					
(A) Zysk wynikający ze sprawozdań finansowych		-19 261 605,14	41 573 672,05	-9 540 384,88	37 766 701,63
Liczba akcji					
(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	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	82 873 083	88 859 443
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)		-0,23	0,47	-0,12	0,43
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)		-0,23	0,47	-0,12	0,43



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 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
Stan na 31 grudnia 2019	17 771 888,60	-17 410 415,37	7 493 208,19	662 951 845,86	55 731 587,19	-6 255 424,73	51 288 155,43	771 570 845,17
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-8 546 632,03	-8 546 632,03
Korekty z tytułu korekt konsolidacyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2020	17 771 888,60	-17 410 415,37	7 493 208,19	662 951 845,86	55 731 587,19	-6 255 424,73	42 741 523,40	763 024 213,14
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 przejścia 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	0,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	-82 279,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-82 279,39
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00		0,00		-19 261 605,14	-19 261 605,14
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	-82 279,39	0,00	0,00	0,00	0,00	-19 261 605,14	-19 343 884,53
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	51 288 155,43	0,00	-8 546 632,03	-42 741 523,40	0,00
Stan na 30 września 2020	17 771 888,60	-17 492 694,76	7 493 208,19	714 240 001,29	55 731 587,19	-14 802 056,76	-19 261 605,14	743 680 328,61



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 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
Stan na 31 grudnia 2018	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	706 687 031,11	5 731 587,19	-6 255 424,73	22 529 464,75	753 957 755,11
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu korekt konsolidacyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2019	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	706 687 031,11	5 731 587,19	-6 255 424,73	22 529 464,75	753 957 755,11
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	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
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	-17 410 415,37	0,00	-66 264 650,00	50 000 000,00	0,00	0,00	-33 675 065,37
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
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	-17 410 415,37	0,00	-66 264 650,00	50 000 000,00	0,00	51 288 155,43	17 613 090,06
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	22 529 464,75	0,00	0,00	-22 529 464,75	0,00
Stan na 31 grudnia 2019	17 771 888,60	-17 410 415,37	7 493 208,19	662 951 845,86	55 731 587,19	-6 255 424,73	51 288 155,43	771 570 845,17



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 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
Stan na 31 grudnia 2018	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	706 687 031,11	5 731 587,19	-6 255 424,73	22 529 464,75	753 957 755,11
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu korekt konsolidacyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2019	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	706 687 031,11	5 731 587,19	-6 255 424,73	22 529 464,75	753 957 755,11
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00		0,00	0,00			0,00
Zakup akcji własnych	0,00	-4 068 524,70	0,00	-50 000 000,00	50 000 000,00	0,00	0,00	-4 068 524,70
Wypłata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący pozycji odniesionych bezpośrednio na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty	0,00	0,00	0,00	-16 264 650,00	0,00	0,00	0,00	-16 264 650,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	-4 068 524,70	0,00	-66 264 650,00	50 000 000,00	0,00	0,00	-20 333 174,70
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00		0,00		41 573 672,05	41 573 672,05
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	-4 068 524,70	0,00	-66 264 650,00	50 000 000,00	0,00	41 573 672,05	21 240 497,36
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	22 529 464,75	0,00		-22 529 464,75	0,00
Stan na 30 września 2019	17 771 888,60	-4 068 524,70	7 493 208,19	662 951 845,86	55 731 587,19	-6 255 424,73	41 573 672,05	775 198 252,46

4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019
Zysk (strata) netto	-19 261 605,14	41 573 672,05
Korekta o pozycję	11 962 864,53	24 324 130,19
Amortyzacja	7 721 678,27	6 971 050,02
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	-2 905 778,43	-1 957 099,83
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	114 688,12	-1 798 970,20
Odsetki i dywidendy	6 273 531,33	3 756 996,45
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-4 251 412,04	16 923 878,35
Inne korekty o pozycję:	5 010 157,28	428 275,40
- odpis nieruchomości inwestycyjne	5 877 417,95	728 687,42
- pozostałe korekty	-867 260,67	-300 412,02
Zmiana stanu kapitału obrotowego	6 061 402,35	735 882,59
Zmiana stanu zapasów	3 779 907,68	1 462 319,56
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	17 965 385,68	4 938 531,58
Zmiana stanu należności	2 236 359,23	1 213 892,26
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-17 920 250,24	-6 878 860,81
Przepływy pieniężne w działalności operacyjnej	-1 237 338,25	66 633 684,84
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	88 623,88	10 971 300,76
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-11 647 979,40	-47 373 183,22
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	2 000 000,00	0,00
Pożyczki udzielone	-1 593 332,75	-19 171 749,79
Splata pożyczek	4 888 888,78	8 738 888,85
Inne nabycia aktywów finansowych	-4 800 000,00	-1 043 000,00
Inne zbycia aktywów finansowych	1 000 000,00	0,00
Odsetki otrzymane	125 096,94	239 191,67
Nabycia jednostek zależnych	-127 455,00	-45 000,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-10 066 157,55	-47 683 551,73
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Otrzymane kredyty i pożyczki	76 113 944,86	76 584 436,66
Splaty kredytów i pożyczek	-33 831 158,44	-31 600 203,37
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-11 900 000,00	-28 000 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-2 617 817,25	-1 173 641,01
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-13 233 180,21	-10 279 553,30
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-82 279,39	-4 068 524,70
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	-469 249,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	13 980 260,57	1 462 514,28
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	2 676 764,77	20 412 647,39
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	70 895 880,84	84 207 681,80
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	73 572 645,61	104 620 329,20

F. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA

1. KOREKTA WCZEŚNIEJ OPUBLIKOWANYCH SPRAWOZDAŃ

Spółka dokonała korekty błędu w sprawozdaniu opublikowanym w dniu 27 sierpnia 2020 roku. Korekta błędu dotyczy dodatkowego odpisu z tytułu utraty wartości na udziały w jednostkach zależnych w kwocie 6 950 316,49 zł oraz odpisu na udzielone pożyczki jednostkom zależnym w kwocie 3 601 081,08 zł. Odpisy te zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym na 30 czerwca 2020 roku, a powinny być ujęte w sprawozdaniu na 31 grudnia 2019 roku.

Korekty wpływające na wynik w związku z opisanym powyżej błędem zostały ujęte i zaprezentowane w skorygowanym śródrocznym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 czerwca 2020 roku.

Poniższa tabela prezentuje wpływ dokonanych korekt na jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2019.

Pozycja ze sprawozdania z sytuacji finansowej/całkowitych dochodów	31.12.2019 (dane porównawcze po korekcie błędu)	Kwota korekty	31.12.2019 (dane opublikowane i zatwierdzone)
Inne aktywa finansowe, w tym:	278 440 930,27	-10 551 397,57	288 992 327,84
- udziały w jednostkach zależnych	171 585 807,20	-6 950 316,49	178 536 123,69
- udzielone pożyczki jednostkom zależnym	95 034 319,14	-3 601 081,08	98 635 400,22
Rezerwa na podatek odroczoney	18 943 047,25	-2 004 765,54	20 947 812,79
Wynik netto	42 741 523,40	-8 546 632,03	51 288 155,43

2. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30-09-2020	31-12-2019 (dane zatwierdzone)
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy	5 996 590,90	5 996 590,90
c) inne wartości niematerialne	623 355,12	740 637,97
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	6 619 946,02	6 737 228,87

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30-09-2020	31-12-2019 (dane zatwierdzone)
a) środki trwałe, w tym:	249 480 428,30	250 179 096,24
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	16 010 558,39	16 000 958,39
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	204 473 577,57	206 877 862,93
- urządzenia techniczne i maszyny	20 750 829,26	17 817 883,05
- środki transportu	4 162 198,38	4 079 169,53
- inne środki trwałe	4 083 264,70	5 403 222,34
b) środki trwałe w budowie	9 626 660,51	7 330 633,70
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	259 107 088,81	257 509 729,94

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	30-09-2020	31-12-2019 (dane zatwierdzone)
a) nieruchomości inwestycyjne	249 324 992,69	292 574 302,57
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	249 324 992,69	292 574 302,57

Nota 4. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30-09-2020	31-12-2019 (dane przekształcone po korekcie błędu)	31-12-2019 (dane zatwierdzone)
a) udziały lub akcje	195 429 133,18	195 504 990,18	195 504 990,18
b) udzielone pożyczki	73 043 709,29	96 982 183,37	96 982 183,37
c) inne inwestycje długoterminowe	6 152 517,75	3 230 373,29	3 230 373,29
Wartość brutto długoterminowych aktywów finansowych	274 625 360,22	295 717 546,84	295 717 546,84
ODPISY AKTUALIZUJĄCE			
Stan na początek okresu	31 588 168,32	0,00	0,00
a) udziały lub akcje	23 710 632,98	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	7 877 535,34	0,00	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia/zmniejszenia odpisu:	4 097 235,07	31 588 168,32	21 036 770,75
a) udziały lub akcje	- 457 623,60	23 710 632,98	16 760 316,49
b) udzielone pożyczki	4 554 858,67	7 877 535,34	4 276 454,26
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące razem	35 685 403,39	31 588 168,32	21 036 770,75
DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE			
a) udziały lub akcje	172 176 123,80	171 794 357,20	178 744 673,69
b) udzielone pożyczki	60 611 315,28	89 104 648,03	92 705 729,11
c) inne inwestycje długoterminowe	6 152 517,75	3 230 373,29	3 230 373,29
Wartość netto długoterminowych aktywów finansowych	238 939 956,83	264 129 378,52	274 680 776,09

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30-09-2020	31-12-2019 (dane przekształcone po korekcie błędu)	31-12-2019 (dane zatwierdzone)
a) w jednostkach zależnych	235 179 801,14	255 271 061,26	265 822 458,83
- udziały lub akcje	171 967 573,80	171 585 807,20	178 536 123,69
- inne papiery wartościowe	3 073 134,43	441 717,18	441 717,18
- udzielone pożyczki	60 139 092,91	83 243 536,88	86 844 617,96
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	3 760 155,69	8 858 317,26	8 858 317,26
- udziały lub akcje	208 550,00	208 550,00	208 550,00
- inne papiery wartościowe	3 079 383,32	2 788 656,11	2 788 656,11
- udzielone pożyczki	472 222,37	5 861 111,15	5 861 111,15
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	238 939 956,83	264 129 378,52	274 680 776,09

Nota 5. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	30-09-2020	31-12-2019 (dane zatwierdzone)
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
Wartość należności, razem	607,36	300 607,36

3. AKTYWA OBROTOWE

Nota 6. Zapasy

ZAPASY	30-09-2020	31-12-2019 (dane zatwierdzone)
a) materiały	953 126,59	1 243 545,17
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	0,00	0,00
d) towary	25 252 737,46	25 295 102,08
e) zaliczki na dostawy	227 550,40	414 324,35
Wartość zapasów brutto, razem	26 433 414,45	26 952 971,60
ODPISY AKTUALIZUJĄCE		
Stan na początek okresu	317 011,87	317 011,87
d) towary	317 011,87	317 011,87
Zwiększenie odpisu	3 260 350,53	0,00
d) towary	3 260 350,53	0,00
Odpisy aktualizujące, razem	3 577 362,40	317 011,87
ZAPASY		
a) materiały	953 126,59	1 243 545,17
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	0,00	0,00
d) towary	21 675 375,06	24 978 090,21
e) zaliczki na dostawy	227 550,40	414 324,35
Wartość zapasów netto, razem	22 856 052,05	26 635 959,73

Został dokonany odpis aktualizujący na wartość sieci na kwotę 3 260 350,53 zł. Spółka w ramach odpłatnego przekazywania sieci przedsiębiorstwom wodno-kanalizacyjnym otrzymywała kwoty w ramach zwrotu części nakładów poniesionych na ich wybudowanie. Odpisane nakłady zostały poniesione na elementy, których przejęciem przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjne na dzień dzisiejszy nie są zainteresowane.

Nota 7. Kontrakty budowlane

KONTRAKTY BUDOWLANE	30-09-2020	31-12-2019 (dane zatwierdzone)
a) półprodukty i produkty w toku	542 504 584,30	417 459 702,46
b) produkty gotowe	55 295 051,03	31 072 979,35
c) zaliczki na dostawy	10 567 356,38	11 365 147,11
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Wartość kontraktów budowlanych razem	608 366 991,71	459 897 828,92

KONTRAKTY BUDOWLANE	30-09-2020	31-12-2019 (dane zatwierdzone)
a) rozliczenia międzyokresowe	364 348 597,83	243 827 716,70
Wartość kontraktów budowlanych razem	364 348 597,83	243 827 716,70

Rozliczenia międzyokresowe	30-09-2020	31-12-2019 (dane zatwierdzone)
- zaliczki na lokale	361 672 520,84	241 678 688,68
- rezerwa na roboty	2 244 630,20	1 794 366,81
- inne	431 446,79	354 661,21
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	364 348 597,83	243 827 716,70

Nota 8. Należności handlowe oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30-09-2020	31-12-2019 (dane zatwierdzone)
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	5 106 544,66	8 734 500,45
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	10 349 833,88	11 378 240,47
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	7 403 963,16	4 354 922,93
d) inne	2 250 132,96	2 141 920,06
Wartość należności, razem	25 110 474,66	26 609 583,91

Nota 9. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	30-09-2020	31-12-2019 (dane zatwierdzone)
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	36 679 134,62	11 859 873,50
c) inne papiery wartościowe	1 472 411,69	2 451 678,25
d) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	38 151 546,31	14 311 551,75

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	30-09-2020	31-12-2019 (dane zatwierdzone)
a) w jednostkach zależnych	32 047 293,36	11 790 782,26
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	32 047 293,36	11 790 782,26
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	6 104 252,95	2 520 769,49
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	1 472 411,69	2 451 678,25
- udzielone pożyczki	4 631 841,26	69 091,24
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	38 151 546,31	14 311 551,75

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30-09-2020	31-12-2019 (dane zatwierdzone)
a) środki pieniężne w kasie i banku	72 464 745,95	63 324 747,87
b) inne środki pieniężne	1 071 262,88	7 549 681,72
c) inne aktywa pieniężne	36 636,78	21 451,25
Wartość środków pieniężnych, razem	73 572 645,61	70 895 880,84

ŚRODKI NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH	30-09-2020	31-12-2019 (dane zatwierdzone)
środki pieniężne na rachunkach powierniczych	16 438 920,41	19 862 177,25
JW. Construction Holding SA	16 438 920,41	19 862 177,25

Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	30-09-2020	31-12-2019 (dane zatwierdzone)
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 507 814,56	8 323 168,55
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	10 507 814,56	8 323 168,55

Rozliczenia międzyokresowe	30-09-2020	31-12-2019 (dane zatwierdzone)
- ubezpieczenia majątkowe	377 596,85	521 932,79
- odsetki	651 720,01	1 448 520,01
- koszty prowizji	6 586 337,10	5 520 206,96
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, podatek drogowy	1 042 031,74	0,00
- inne	1 850 128,86	832 508,79
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	10 507 814,56	8 323 168,55

4. ZOBOWIĄZANIA

Nota 12. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	30-09-2020	31-12-2019 (dane zatwierdzone)
a) kredyty	125 540 487,70	83 257 701,28
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>89 634 610,94</i>	<i>50 368 184,35</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>35 905 876,76</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>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	125 916 353,56	83 633 567,14
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	89 634 610,94	50 368 184,35
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	36 281 742,62	33 265 382,79

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30-09-2020	31-12-2019 (dane zatwierdzone)
Do 1 roku	35 905 876,76	32 889 516,93
Powyżej 1 roku do 2 lat	81 921 530,06	35 332 890,23
Powyżej 2 lat do 5 lat	7 713 080,88	15 035 294,12
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem kredyty, w tym:	125 540 487,70	83 257 701,28
- długoterminowe	89 634 610,94	50 368 184,35
- krótkoterminowe	35 905 876,76	32 889 516,93

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30-09-2020	31-12-2019 (dane zatwierdzone)
Do 1 roku	375 865,86	375 865,86
Powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	0,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem pożyczki, w tym:	375 865,86	375 865,86
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	375 865,86	375 865,86

Nota 13. Pozostałe kapitały

POZOSTAŁE KAPITAŁY	30-09-2020	31-12-2019 (dane zatwierdzone)
a) kapitał zapasowy	714 240 001,29	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	50 000 000,00
Wartość pozostałych kapitałów, razem	769 971 588,48	718 683 433,05

Nota 14. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	30-09-2020	31-12-2019 (dane zatwierdzone)
a) zobowiązania z tytułu leasingu	34 254 824,93	34 356 763,85
b) zobowiązania z tytułu kaucji	27 910 613,50	39 476 612,00
c) zobowiązania z papierów wartościowych	82 900 000,00	51 500 000,00
d) inne zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
e) zobowiązania wekslowe- powiązane	0,00	850 915,18
f) zobowiązania wekslowe- obce	0,00	0,00
g) pożyczki otrzymane- jednostki powiązane	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	145 065 438,43	126 184 291,03

Nota 15. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	30-09-2020	31-12-2019 (dane zatwierdzone)
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	18 427 766,96	24 090 951,40
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	3 160 500,94	5 389 477,71
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	9 445 480,45	6 311 823,77
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 953 656,43	2 844 372,77
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) pożyczki otrzymane- jednostki powiązane	23 674 658,31	23 306 897,93
g) zobowiązania z tytułu weksli-jednostki powiązane	6 684 605,55	7 689 330,51
h) inne	7 316 088,17	8 021 119,04
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	70 662 756,81	77 653 973,13

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	30-09-2020	31-12-2019 (dane zatwierdzone)
a) część krótkoterminowa, w tym:	29 160 357,63	29 393 343,35
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	8 564 515,93	10 847 948,58
- <i>odsetki naliczone</i>	1 235 253,59	1 269 566,63
- <i>depozyty czynszowe</i>	480 433,64	480 433,64
- <i>zaliczki hotele</i>	1 910 130,41	3 970 079,84
- <i>inne</i>	4 938 698,29	5 127 868,47
- pozostałe rezerwy, w tym:	20 595 841,70	18 545 394,77
- <i>rezerwa na przyszłe zobowiązania</i>	0,00	0,00
- <i>rezerwy na naprawy gwarancyjne</i>	0,00	0,00
- <i>rezerwy pozostałe</i>	20 595 841,70	18 545 394,77
a) część długoterminowa, w tym:	0,00	0,00
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	0,00	0,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	29 160 357,63	29 393 343,35

Nota 16. Inne zobowiązania

INNE ZOBOWIĄZANIA	30-09-2020	31-12-2019 (dane zatwierdzone)
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	37 258 627,27	81 313 702,24
b) zobowiązania z tytułu weksli-obce	0,00	0,00
c) zobowiązania z tytułu leasingu	7 107 894,54	3 750 860,49
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	44 366 521,81	85 064 562,73

5. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 17. Przychody z działalności operacyjnej

	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
Przychody ze sprzedaży produktów	62 853 466,99	317 028 307,54	32 685 105,14	198 226 513,50
Przychody ze sprzedaży usług	41 289 888,34	56 918 298,55	15 788 235,59	19 449 139,76
Przychody ze sprzedaży towarów	2 446 765,42	8 254 426,50	421 862,02	5 900 493,25
Wartość przychodów, razem	106 590 120,75	382 201 032,59	48 895 202,75	223 576 146,51

	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
Przychody ze sprzedaży, z czego:	106 590 120,75	382 201 032,59	48 895 202,75	223 576 146,51
-ze sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków	62 853 466,99	317 028 307,54	32 685 105,14	198 226 513,50
-ze sprzedaży usług	41 289 888,34	56 918 298,55	15 788 235,59	19 449 139,76
-ze sprzedaży towarów	2 446 765,42	8 254 426,50	421 862,02	5 900 493,25

	za okres 01-01- 2020 do 30-09- 2020	za okres 01-01- 2019 do 30-09- 2019	za okres 01-07- 2020 do 30-09- 2020	za okres 01-07- 2019 do 30-09- 2019
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	104 143 355,33	373 946 606,09	48 473 340,73	217 675 653,26
-działalność deweloperska	71 817 527,14	327 082 865,83	34 978 831,72	201 101 900,05
-działalność hotelarska, gastronomiczna	27 270 473,63	42 155 694,49	11 835 493,31	14 978 109,92
-zarządzanie nieruchomościami	5 055 354,56	4 708 045,77	1 659 015,70	1 595 643,29

	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych	62 853 466,99	317 028 307,54	32 685 105,14	198 226 513,50
-Warszawa i okolice	61 438 542,13	281 912 469,11	31 590 883,04	197 085 826,61
-Gdynia	0,00	24 845 242,74	0,00	1 068 511,46
- Łódź	150 680,02	12 292,44	0,00	1 425,00
- Katowice	103 469,91	584 495,19	17 187,00	64 959,37
- Poznań	2 439,02	5 691,06	0,00	5 691,06
- działki i sieci	1 158 335,91	9 668 117,00	1 077 035,10	100,00

	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich, gastronomicznych wg segmentów geograficznych	27 270 473,63	42 155 694,49	11 835 493,31	14 978 109,92
- Warszawa i okolice	3 198 925,58	7 272 621,84	1 617 529,72	2 641 297,92
- Tarnowo	1 852 417,35	3 240 900,86	768 853,17	-233 301,37
- Stryków	1 300 831,19	5 034 655,53	559 492,83	2 707 508,16
- Krynica Górská	20 918 299,51	26 607 516,26	8 889 617,59	9 862 605,21

Nota 18. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
Koszty ze sprzedaży produktów	51 219 894,96	234 243 455,33	29 821 115,89	141 024 520,92
Koszty ze sprzedaży usług	32 982 960,36	40 873 936,85	11 438 251,76	13 539 977,09
Koszty ze sprzedaży towarów	2 444 765,74	8 243 649,92	419 742,34	5 900 493,25
Koszt własny sprzedaży, razem	86 647 621,06	283 361 042,10	41 679 109,99	160 464 991,26

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
Koszty sprzedaży	12 909 495,02	21 954 793,47	4 427 902,18	11 462 677,21
Koszty zarządu	15 970 873,39	20 556 144,40	5 487 155,99	6 411 228,79
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	28 880 368,41	42 510 937,87	9 915 058,17	17 873 906,00

Koszty wg rodzaju	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
Amortyzacja	7 721 678,30	6 971 049,68	2 609 529,29	2 199 919,98
Amortyzacja prawa do użytkowania aktywa	61 570,15	61 570,30	20 522,72	24 277,96
Zużycie materiałów i energii	15 832 463,69	44 889 708,85	4 353 486,39	9 080 156,24
Usługi obce	155 978 914,61	134 596 694,99	51 104 009,06	50 134 758,46
Podatki i opłaty	7 453 795,13	6 808 647,68	2 584 161,15	2 307 674,93
Wynagrodzenia	22 979 928,91	26 053 073,20	8 161 436,11	8 984 116,99
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 385 432,99	4 831 852,00	1 473 023,89	1 589 268,16
Pozostałe koszty rodzajowe	7 931 267,79	8 116 121,18	2 392 950,63	2 685 759,76
Koszty wg rodzaju, razem	222 345 051,57	232 328 717,88	72 699 119,24	77 005 932,48

Nota 19. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	88 623,88	1 351 950,08	138,21	1 289 709,04
b) dotacje	629 070,77	0,00	202 876,54	0,00
c) inne przychody operacyjne	1 119 987,70	926 457,98	210 188,98	189 368,15
Wartość przychodów operacyjnych, razem	1 837 682,35	2 278 408,06	413 203,73	1 479 077,19

PRZYCHODY OPERACYJNE	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	88 623,88	1 351 950,08	138,21	1 289 709,04
b) dotacje	629 070,77	0,00	202 876,54	0,00
c) opłaty manipulacyjne, kary	657 184,80	300 352,55	269 934,34	129 576,15
d) rezerwy, odpisy aktualizujące	0,00	24 914,26	-648,68	0,00
e) ujawnienie aktywów	0,00	0,00	0,00	0,00
f) inne	462 802,90	601 191,17	-59 096,68	59 792,00
Wartość kosztów operacyjnych, razem	1 837 682,35	2 278 408,06	413 203,73	1 479 077,19

Nota 20. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	7 815 209,20	0,00	696 925,00	0,00
c) inne koszty operacyjne	5 022 274,37	4 987 760,34	2 327 392,07	2 388 916,62
Wartość kosztów operacyjnych, razem	12 837 483,57	4 987 760,34	3 024 317,07	2 388 916,62

KOSZTY OPERACYJNE	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	7 815 209,20	0,00	696 925,00	0,00
c) rezerwy	2 050 446,93	2 385 085,89	683 482,31	1 018 121,27
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	602 941,59	547 433,21	124 540,69	75 099,82
e) odstępne	0,00	0,00	0,00	0,00
f) koszty postępowania sądowego	127 178,78	240 691,40	18 404,19	11 623,30
g) koszty zaniechanych inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
h) inne	2 241 707,07	1 814 549,84	1 500 964,88	1 284 072,23
Wartość kosztów operacyjnych, razem	12 837 483,57	4 987 760,34	3 024 317,07	2 388 916,62

Na kwotę aktualizacji wartości aktywów składa się odpis na pożyczki w spółkach zależnych w wysokości 4 554 858,67 zł i na towary w wysokości 3 260 350,53 zł.

Nota 21. Pozostałe przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
a) dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00
b) odsetki	2 180 682,29	3 080 934,51	623 395,67	1 061 392,66
c) aktualizacja wartości inwestycji	457 623,60	0,00	0,00	0,00
d) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
e) inne	3 518 503,35	2 516 807,43	164 234,03	2 123 489,35
Wartość przychodów finansowych, razem	6 156 809,24	5 597 741,94	787 629,70	3 184 882,01

Przychody finansowe	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
a) dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00
b) odsetki od klientów	81 756,31	209 946,20	34 015,65	131 361,71
c) odsetki od pożyczek	1 713 451,56	2 239 096,23	472 133,50	746 081,35
d) odsetki od lokat, bankowe	100 608,05	373 057,40	19 614,63	94 676,66
e) odsetki od weksli	133 078,45	99 905,50	51 030,72	38 677,44
f) odsetki pozostałe	151 787,92	158 929,18	46 601,17	50 595,50
g) różnice kursowe	2 909 633,18	1 922 397,37	-34 320,26	1 922 397,37
h) aktualizacja wartości inwestycji	457 623,60	0,00	0,00	0,00
i) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
j) inne	608 870,17	594 410,06	198 554,29	201 091,98
Razem	6 156 809,24	5 597 741,94	787 629,70	3 184 882,01

Nota 22. Pozostałe koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
a) odsetki	8 718 945,29	8 240 249,53	2 892 778,80	2 489 990,20
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
c) strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
d) inne	260 535,90	62 546,86	19 074,63	-608 547,56
Wartość kosztów finansowych, razem	8 979 481,19	8 302 796,39	2 911 853,43	1 881 442,64

KOSZTY FINANSOWE	za okres 01-01-2020 do 30-09-2020	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2020 do 30-09-2020	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019
a) odsetki, prowizje kredyty	4 336 029,40	2 312 192,52	1 547 506,77	829 197,62
b) odsetki-leasing	1 209 064,49	56 965,92	515 052,93	23 695,06
c) odsetki- pożyczki	382 097,78	521 730,00	95 303,70	173 910,00
d) odsetki- weksle	137 574,16	320 527,08	33 998,85	106 842,36
e) odsetki- emisja obligacji	2 155 890,99	2 590 259,87	643 712,07	878 811,32
f) odsetki pozostałe	498 288,47	2 438 574,14	57 204,48	477 533,84
g) różnice kursowe	0,00	0,00	0,00	0,00
h) strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
i) inne	260 535,90	62 546,86	19 074,63	-608 547,56
Wartość kosztów finansowych, razem	8 979 481,19	8 302 796,39	2 911 853,43	1 881 442,64



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020r.

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

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

Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 19 listopada 2020 r.