

Sprawozdanie Finansowe za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku



Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej

Ząbki, dn. 10 marca 2017 r.





Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

1. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

Spółka J.W. Construction Holding S.A. („Spółka”, „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 2001r. Spółka zmieniła nazwę na obecnie obowiązującą J.W. Construction Holding S.A. i została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 000028142 .

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

Czas trwania Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku jest nieoznaczony. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

Niniejsze sprawozdanie zostaje zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 10 marca 2017 roku. W przypadku, gdyby zaszły istotne zmiany wymagające ujawnienia, sprawozdanie może zostać zmienione po jego sporządzeniu, przed zatwierdzeniem, wyłącznie przez Zarząd Spółki.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Spółka J.W. Construction Holding S.A. zakłada kontynuację działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych. Na dzień bilansowy Spółka J.W. Construction Holding S.A. nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności. Sprawozdawczość finansowa jest przygotowywana zgodnie z zasadą kosztu historycznego, część transakcji jest ujmowana w wartości godziwej. Informacje finansowe nie były wyceniane inną metodą, co zapewnia porównywalność danych finansowych zawartych w prezentowanych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF

Sprawozdanie finansowe J.W. Construction Holding S.A. sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

J.W. Construction Holding S.A. przyjął założenie, że istotne znaczenie na sprawozdanie finansowe, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

Ważne oszacowania i założenia

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

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

Połączenie jednostek

W 2016 roku nie miały miejsca połączenia jednostek.

W poprzednim roku obrotowym nastąpiła rejestracja połączenia Emitenta ze spółkami zależnymi:

- J.W. Group Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach,
- J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W.1 SKA z siedzibą w Ząbkach,
- J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W.2 SKA z siedzibą w Ząbkach,



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

- Lokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,

- J.W. 6 Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach.

Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 §1 ust 1 k.s.h. poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na Emitenta (łączenie przez przejęcie).

Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego za 2016 rok są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego sprawozdania finansowego za 2015 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego.

▪ Zmiany wynikające ze zmian MSSF

Następujące nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej obowiązują od 1 stycznia 2016 roku:

- Zmiany w MSSF 11 *Ujmowanie nabycia udziałów we wspólnych działaniach*
- Zmiany w MSR 16 i MSR 38 *Wyjaśnienia w zakresie akceptowanych metod ujmowania umorzenia i amortyzacji*
- Zmiany w MSR 16 i MSR 41 *Rolnictwo: Rośliny Produkcyjne*
- Zmiany w MSR 27: *Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych*
- Zmiany w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28: *Jednostki inwestycyjne: zastosowanie wyjątku z konsolidacji*
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2012-2014*)
- Zmiany w MSR 1: *Inicjatywa w sprawie ujawnień*

Ich zastosowanie nie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Spółki, a skutkowało jedynie zmianami stosowanych zasad rachunkowości lub ewentualnie rozszerzeniem zakresu niezbędnych ujawnień czy też zmianą używanej terminologii.

Główne konsekwencje zastosowania nowych regulacji:

- Zmiany w MSSF 11 *Ujmowanie nabycia udziałów we wspólnych działaniach*

Zmiany w MSSF 11 zostały opublikowane w dniu 6 maja 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Celem zmian jest przedstawienie szczegółowych wytycznych wyjaśniających sposób ujęcia transakcji nabycia udziałów we wspólnych działaniach, które stanowią przedsięwzięcie. Zmiany wymagają, aby stosować zasady identyczne do tych, które stosowane są w przypadku połączeń jednostek.

Zastosowanie zmienionego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

- Zmiany w MSR 16 i MSR 38 *Wyjaśnienia w zakresie akceptowanych metod ujmowania umorzenia i amortyzacji*

Zmiany w MSSF 16 *Rzeczowe aktywa trwałe* i MSR 38 *Wartości niematerialne* zostały opublikowane w dniu 12 maja 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiana stanowi dodatkowe wyjaśnienia w stosunku do dozwolonych do stosowania metod amortyzacji. Celem zmian jest wskazanie, że metoda naliczania umorzenia rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych oparta na przychodach nie jest właściwa, jednak w przypadku wartości niematerialnych metoda ta może być zastosowana w określonych okolicznościach.

Zastosowanie zmienionego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

- Zmiany w MSR 16 i MSR 41 *Rolnictwo: Rośliny Produkcyjne*

Zmiany w MSSF 16 i 41 zostały opublikowane w dniu 30 czerwca 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiana ta wskazuje, że rośliny produkcyjne powinny być ujmowane w taki sam sposób jak rzeczowe aktywa trwałe w zakresie MSR 16. W związku z powyższym rośliny produkcyjne należy rozpatrywać poprzez pryzmat MSR 16, zamiast MSR 41. Produkty rolne wytwarzane przez rośliny produkcyjne nadal podlegają pod zakres MSR 41.

Zastosowanie zmienionego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

- Zmiany w MSR 27: *Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych*

Zmiany w MSR 27 zostały opublikowane w dniu 12 sierpnia 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiany przywracają w MSSF opcję ujmowania w jednostkowych sprawozdaniach finansowych inwestycji w jednostki zależne, wspólne przedsięwzięcia i jednostki stowarzyszone za pomocą metody praw własności. W przypadku wyboru tej metody należy ją stosować dla każdej inwestycji w ramach danej kategorii.

Zastosowanie zmienionego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

- Zmiany w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28: *Jednostki inwestycyjne: zastosowanie wyjątku z konsolidacji*

Zmiany w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 zostały opublikowane w dniu 18 grudnia 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Ich celem jest doprecyzowanie wymogów w zakresie rachunkowości jednostek inwestycyjnych.

Spółka zastosowała te zmiany z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu – tj. 1 stycznia 2016 roku.

Zastosowanie zmienionych standardów nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2012-2014*)

W dniu 25 września 2014 r. w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących 4 standardów:

- MSSF 5 *Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana*, w zakresie przeklasyfikowania aktywów lub grupy do zbycia z „przeznaczonych do sprzedaży” do „posiadanych w celu przekazania właścicielom” i odwrotnie,

- MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnienia*, m.in. w zakresie zastosowania zmian do MSSF 7 odnośnie kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych do śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych,

- MSR 19 *Świadczenia pracownicze*, w zakresie waluty „obligacji korporacyjnych wysokiej jakości” wykorzystywanych do ustalenia stopy dyskonta,

- MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, w zakresie doprecyzowania, w jaki sposób wskazać, że ujawnienia wymagane przez par. 16A MSR 34 zostały zamieszczone w innym miejscu raportu śródrocznego.

Mają one zastosowanie przeważnie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później. Spółka ocenia, że zastosowanie zmienionych standardów nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe spółki, z wyjątkiem poprawki do MSR 34, która może skutkować dodatkowymi ujawnieniami w śródrocznych sprawozdaniach finansowych Spółki.

- Zmiany w MSR 1: *Inicjatywa w sprawie ujawnień*

W dniu 18 grudnia 2014 roku w ramach dużej inicjatywy mającej na celu poprawę prezentacji i ujawnień w raportach finansowych opublikowano zmiany do MSR 1. Zmiany te mają służyć dalszemu zachęcaniu jednostek do stosowania profesjonalnego osądu w określaniu jakie informacje ujawnić w ich sprawozdaniach finansowych. Przykładowo, zmiany doprecyzowują, że istotność dotyczy całości sprawozdań finansowych oraz, że zawarcie nieistotnych informacji może zredukować użyteczność ujawnień *stricte* finansowych. Ponadto, zmiany doprecyzowują, że jednostki powinny stosować profesjonalny osąd przy określaniu w jakim miejscu i w jakiej kolejności prezentować informacje przy ujawnianiu informacji finansowych.

Opublikowanym zmianom towarzyszą też zmiany w MSR 7 *Sprawozdanie z przepływów pieniężnych*, który zwiększa wymogi ujawnień odnośnie przepływów z działalności finansowej oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów jednostki (szczegóły poniżej).

Spółka ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe spółki.

▪ Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Spółkę

Spółka nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych 2015 rok i/lub na dzień 31 grudnia 2015 roku.

Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu opublikowanych standardów lub interpretacji przed ich datą wejścia w życie.

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

- MSSF 9 *Instrumenty finansowe*

Nowy standard został opublikowany w dniu 24 lipca 2014 roku i roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem standardu jest uporządkowanie klasyfikacji aktywów finansowych oraz wprowadzenie jednolitych zasad podejścia do oceny utraty wartości dotyczących wszystkich instrumentów finansowych. Standard wprowadza również nowy model rachunkowości zabezpieczeń w celu ujednoczenia zasad ujmowania w sprawozdaniach finansowych informacji o zarządzaniu ryzykiem.

Spółka zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2018 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu. Spółka rozpoczęła analizę skutków wdrożenia nowego standardu.

- *MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts*

Nowy standard został opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Nowy standard ma charakter przejściowy w związku z toczącymi się pracami RMSR nad uregulowaniem sposobu rozliczania operacji w warunkach regulacji cen. Standard wprowadza zasady ujmowania aktywów i zobowiązań powstałych w związku z transakcjami o cenach regulowanych w przypadku gdy jednostka podejmie decyzję o przejściu na MSSF.

Spółka zastosuje nowy standard nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu. Ze względu na przejściowy charakter standardu Komisja Europejska postanowiła nie rozpocząć formalnej procedury zatwierdzenia standardu i poczekać na docelowy standard.

Zastosowanie nowego standardu nie będzie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

- *MSSF 15 Przychody z umów z klientami*

Nowy ujednolicony standard został opublikowany w dniu 28 maja 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku (pierwotnie 2017 roku) lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie. Standard ustanawia jednolite ramy ujmowania przychodów i zawiera zasady, które zastąpią większość szczegółowych wytycznych w zakresie ujmowania przychodów istniejących obecnie w MSSF, w szczególności, w MSR 18 Przychody, MSR 11 Umowy o usługę budowlaną oraz związanych z nimi interpretacjach. W dniu 11 września 2015 roku Rada Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości opublikowała projekt zmian w przyjętym standardzie odroczający o rok datę wejścia w życie tego standardu.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu. Spółka rozpoczęła analizę skutków wdrożenia nowego standardu.

- *MSSF 16 Leasing*

Nowy standard został opublikowany w dniu 13 stycznia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (ale pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące leasingu (m.in. MSR 17) i diametralnie zmienia podejście do umów leasingowych o różnym charakterze, nakazując leasingobiorcą wykazywanie w bilansach aktywów i zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych, niezależnie od ich rodzaju.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu. Spółka rozpoczęła analizę skutków wdrożenia nowego standardu.

- *Zmiany w MSSF 10 i MSR 28: Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem*

Zmiany w MSSF 10 i MSR 28 zostały opublikowane w dniu 11 września 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później (termin wejścia w życie obecnie został odroczony bez wskazania daty początkowej). Zmiany doprecyzowują rachunkowość transakcji, w których jednostka dominująca traci kontrolę nad jednostką zależną, która nie stanowi „biznesu” zgodnie z definicją określoną w MSSF 3 „Połączenia jednostek”, w drodze sprzedaży wszystkich lub części udziałów w tej jednostce zależnej do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia ujmowanego metodą praw własności.

Grupa zastosuje zmiany w standardach nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu. Aktualnie Komisja Europejska postanowiła odroczyć formalną procedurę zatwierdzenia standardu.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania zmienionych standardów.

- *Zmiany w MSR 12: Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu niezrealizowanych strat*

Zmiany w MSR 12 zostały opublikowane w dniu 19 stycznia 2016 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później. Ich celem jest doprecyzowanie wymogów w zakresie ujmowania aktywów z tytułu podatku odroczonego dotyczących dłużnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.

Spółka ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe spółki.

- *Zmiany w MSR 7: Inicjatywa w sprawie ujawnień*

Zmiany w MSR 7 zostały opublikowane w dniu 29 stycznia 2016 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później. Celem zmian było zwiększenie zakresu informacji przekazywanej odbiorcom sprawozdania finansowego w zakresie działalności finansowej jednostki poprzez dodatkowe ujawnienia zmian wartości bilansowej zobowiązań związanych z finansowaniem działalności jednostki.

Spółka ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe spółki, poza zmianą zakresu ujawnień prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

- *Doprecyzowanie zapisów MSSF 15: Przychody z umów z klientami*

Doprecyzowanie zapisów MSSF 15 zostało opublikowane w dniu 12 kwietnia 2016 roku i ma ono zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później (zgodnie z datą rozpoczęcia obowiązywania całego standardu). Celem zmian w standardzie było wyjaśnienie wątpliwości pojawiających się w trakcie analiz przedwdrożeniowych odnośnie: identyfikacji zobowiązania do spełnienia świadczenia (performance



Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

obligation), wytycznych stosowania standardu w kwestii identyfikacji zleceniodawcy/agenta oraz przychodów z licencji dotyczących własności intelektualnej, czy wreszcie okresy przejściowego przy pierwszym zastosowaniu nowego standardu.

Spółka ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe spółki.

- Zmiany w MSSF 2: *Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji*

Zmiany w MSSF 2 zostały opublikowane w dniu 20 czerwca 2016 roku i mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

Celem zmian w standardzie było doprecyzowanie sposobu ujmowania niektórych rodzajów transakcji płatności na bazie akcji.

Spółka ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe spółki.

- Zmiany w MSSF 4: *Zastosowanie MSSF 9 "Instrumenty finansowe" w MSSF 4 "Umowy ubezpieczeniowe"* opublikowane w dniu 12 września 2016 roku.

Mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

Spółka ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało wpływu na sprawozdanie finansowe spółki.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2014-2016*)

W dniu 8 grudnia 2016 roku w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących 3 standardów:

- MSSF 1 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, w zakresie usunięcia kilku zwolnień przewidzianych w tym standardzie, które nie mają już zastosowania,

- MSSF 12 *Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach*, w zakresie doprecyzowania wymogów odnośnie ujawnień informacji na temat udziałów niezależnie od tego czy są one traktowane jako przeznaczone do sprzedaży, przekazania w formie dywidendy i działalność zaniechana, czy też nie ,

- MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*, w zakresie momentu, w którym jednostki o charakterze inwestycyjnym (np. venture capital) mogą zdecydować o wyborze sposobu wyceny udziałów w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej, a nie metodą praw własności.

Mają one zastosowanie przeważnie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. (niektóre już dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 r.) lub później.

Spółka ocenia, że zastosowanie zmienionych standardów nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe spółki.

- KIMSIF 22 *Transakcje w walucie obcej a wynagrodzenie zaliczkowe*

Nowa interpretacja została opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem interpretacji jest wskazanie w jaki sposób określić datę transakcji dla celów ustalenia właściwego kursu (do przeliczeń) transakcji zawartej w walucie obcej w sytuacji, gdy jednostka płaci lub otrzymuje zaliczkę w walucie obcej.

Spółka zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2018 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowej interpretacji. Spółka rozpoczęła analizę skutków wdrożenia nowej interpretacji.

- Zmiana w MSR 40 *Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych*

Zmiana w MSR 40 została opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Jej celem jest doprecyzowanie, że przeniesienie nieruchomości z lub do nieruchomości inwestycyjnych może nastąpić wtedy, i tylko wtedy, gdy nastąpiła zamiana sposobu użytkowania nieruchomości.

Spółka zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2018 roku.

Spółka ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe spółki.

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, interpretacji oraz zmian do nich, które na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania przez UE:

- MSSF 14 *Regulatory Deferral Accounts* opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku,
- MSSF 16 *Leasing* opublikowany w dniu 13 stycznia 2016 roku,
- Zmiany w MSSF 10 i MSR 28: *Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* opublikowane w dniu 11 września 2014 roku,

- Zmiany w MSR 12: *Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu niezrealizowanych strat* opublikowane w dniu 19 stycznia 2016 roku,
- Zmiany w MSR 7: *Inicjatywa w sprawie ujawnień* opublikowane w dniu 29 stycznia 2016 roku,
- Doprecyzowanie zapisów MSSF 15: *Przychody z umów z klientami* opublikowane w dniu 12 kwietnia 2016 roku,
- Zmiany w MSSF 2: *Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji* opublikowane w dniu 20 czerwca 2016 roku,
- Zmiany w MSSF 4: *Zastosowanie MSSF 9 "Instrumenty finansowe" w MSSF 4 "Umowy ubezpieczeniowe"* opublikowane w dniu 12 września 2016 roku,
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2014-2016*) opublikowane w dniu 8 grudnia 2016 roku,
- KIMSF 22 *Transakcje w walucie obcej a wynagrodzenie zaliczkowe*, opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku,
- Zmiana w MSR 40 *Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych*, opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku.

Polityka rachunkowości

Wartości niematerialne

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

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

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

- Oprogramowanie komputerowe od 10% – 50%

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych

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

Odpisy aktualizujące wartość aktywów wcześniej przeszacowanych, korygują kapitał z aktualizacji wyceny do wysokości kwot ujętych w kapitale, a poniżej ceny nabycia odnoszone są w rachunek zysków i strat. Wysokość odpisów aktualizujących ustala się jako nadwyżkę wartości bilansowej tych składników nad ich wartością odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z następujących wartości: ceny sprzedaży netto lub wartości użytkowej. Wartość

dokonanych odpisów aktualizujących ulegają odwróceniu w przypadku, gdy ustąpią przyczyny uzasadniające ich utworzenie. Skutki odwrócenia odpisów aktualizujących odnoszone są w rachunek zysków i strat za wyjątkiem wartości, które wcześniej obniżyły kapitał z aktualizacji wyceny i następnie korygują ten kapitał do wysokości dokonanych jego obniżień.

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Leasing

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

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

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

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

Zapasy

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

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

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

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty okresu, w którym zostały poniesione, niezależnie od sposobu wykorzystania kredytu lub pożyczki.

Należności krótkoterminowe i długoterminowe

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

Kaucje gwarancyjne

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

Kaucje gwarancyjne, które stanowią zabezpieczenie roszczeń Spółki wobec podwykonawców wykazywane są w pasywach jako zobowiązania. Kaucje są wyceniane na dzień bilansowy według skorygowanej ceny nabycia przy wykorzystaniu efektywnej stopy dyskontowej.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminu ich zapadalności, wyceniane są według wartości nominalnej.

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

Rezerwy na zobowiązania

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

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

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

- rezerwę na naprawy gwarancyjne, która ujmowana jest w wysokości kwot z okresów przeszłych dotyczących kosztów napraw gwarancyjnych,
- rezerwa na niewykorzystane urlopy pracowników, która tworzona jest w oparciu o wykaz niewykorzystanych dni urlopów poszczególnych pracowników, na dany dzień, oraz ich dzienne wynagrodzenie brutto, powiększone o składki ZUS Pracodawcy,
- rezerwa na odprawy emerytalne,
- rezerwa na odroczonego podatek dochodowy.

Kontrakty długoterminowe dotyczące usług deweloperskich

Podstawową działalnością Emitenta jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Cechą charakterystyczną kontraktów deweloperskich jest budowa mieszkań, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przeniesienie prawa własności na nabywcę mieszkania. Proces realizacji takich kontraktów przekracza okres 12 miesięcy. Zaliczki wpłacone przez nabywców z tytułu podpisanych umów ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów. Koszty według rodzaju poniesione w danym okresie ujmowane są w zapasach w pozycji produkcja w toku. Od 1 stycznia 2009 roku Grupa rozpoznaje przychody i koszty dotyczące kontraktów deweloperskich zgodnie z Interpretacją KIMSF 15 „Umowy o budowę nieruchomości”, opublikowaną w lipcu 2008 roku. Interpretacja ta dotyczy momentu rozpoznania, ujęcia przychodów w odniesieniu do sprzedaży nieruchomości.

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

Spółka dokonała zmiany polityki rachunkowości w zakresie określenia momentu przekazania kupującemu kontroli i znaczącego ryzyka. Po zmianie Spółka wykorzystując interpretację IFRIC 15 rozpoznaje przychody ze sprzedaży nieruchomości po spełnienia następujących warunków:

- zakończeniu budowy;
- odbiór lokalu protokołem przekazania.



Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

Kontrakty długoterminowe dotyczące usług budowlanych

Do rozliczeń i ujmowania usług budowlanych Spółka będąc wykonawcą usług budowlanych stosuje przepisy wynikające z MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną”.

a) Metoda zerowa

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

b) Metoda procentowa

Metoda procentowa jest używana, gdy występuje możliwość w wiarygodny sposób ustalenia stopnia zaawansowania nie zakończonej usługi. Przychody z tytułu nie zakończonej umowy budowlanej wykazywane są współmiernie do kosztów poniesionych na określony moment jej realizacji. Przychody, koszty i zyski wykazuje się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania realizacji robót.

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

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

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

Kredyty bankowe i pożyczki

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

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

Odroczony podatek dochodowy

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

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

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

Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży i działalność w trakcie zaniechania

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

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

Zobowiązania

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

Ze względu na cechy charakteryzujące zobowiązania można podzielić na:

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

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



Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

część zobowiązań z innych tytułów niż dostaw i usług, które stają się wymagalne w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.

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

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

Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

Przychody

Przychody Grupa Emitenta ujmuje w takiej wartości w jakiej jest prawdopodobne, że powstaną korzyści ekonomiczne związane z transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wiarygodnie wycenić. Przychody ujmowane są wg zasady memoriałowej, niezależnie od daty otrzymania płatności.

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

Przychody ze sprzedaży usług budowlanych są ujmowane w okresie, w którym świadczone usługi, w oparciu o stopień zaawansowania konkretnej transakcji, określony na podstawie stosunku faktycznie wykonanych prac do całości usług do wykonania.

Pozostałe przychody, koszty, zyski i straty

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

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

Podatki

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



Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

2. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	2016-12-31	2015-12-31
AKTYWA TRWAŁE		708 548 512,08	842 997 161,93
Wartości niematerialne	1	12 505 771,91	12 743 704,03
Rzeczowe aktywa trwałe	2	229 049 142,36	227 400 157,30
Nieruchomości inwestycyjne	3	197 649 050,83	405 269 174,24
Inne aktywa finansowe	4	240 911 963,27	178 339 779,28
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	26 547 164,76	17 478 087,72
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	1 885 418,96	1 766 259,37
AKTYWA OBROTOWE		741 289 463,18	472 692 002,41
Zapasy	6	28 966 002,80	27 822 881,13
Kontrakty budowlane	6	517 990 585,99	267 739 043,96
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7	54 003 191,47	53 473 215,20
Inne aktywa finansowe	8	61 761 754,10	42 030 670,09
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	69 622 774,77	73 600 261,65
Rozliczenia międzyokresowe	10	8 945 154,04	8 025 930,38
Aktywa razem		1 449 837 975,26	1 315 689 164,35
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		684 285 638,24	674 694 704,07
Kapitał podstawowy	11	17 771 888,60	17 771 888,60
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 493 208,19	7 493 208,19
Pozostałe kapitały	11	655 109 117,27	640 069 533,01
Niepodzielony wynik finansowy		-5 679 509,98	-5 679 509,99
Zysk/ strata netto		9 590 934,16	15 039 584,26
ZOBOWIĄZANIA		765 552 337,01	640 994 460,27
Zobowiązania długoterminowe		191 979 387,66	300 856 821,59
Kredyty i pożyczki	12	61 382 914,16	50 841 566,42
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	31 643 333,25	38 243 749,24
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		200 416,45	200 416,45
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia		0,00	0,00
Inne zobowiązania	15	98 752 723,80	211 571 089,48
Zobowiązania krótkoterminowe		573 572 949,35	340 137 638,68
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	16	142 769 869,83	112 913 932,77
Kontrakty budowlane	6	309 521 338,23	51 892 131,72
Kredyty i pożyczki	12	16 796 962,71	13 667 098,43
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	14	20 656 238,04	12 161 856,31
Inne zobowiązania	16	83 828 540,54	149 502 619,45
Pasywa razem		1 449 837 975,26	1 315 689 164,35



Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016	za okres 01-01-2015 do 31-12-2015
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	185 437 923,60	207 880 323,75
Przychody netto ze sprzedaży produktów		182 532 439,13	205 999 038,62
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		2 905 484,47	1 881 285,13
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	18	181 323 122,82	166 510 845,36
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		178 438 318,48	164 597 595,73
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		2 884 804,34	1 913 249,63
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		4 114 800,78	41 369 478,39
Koszty sprzedaży	18	18 071 948,35	22 776 924,84
Koszty ogólnego zarządu	18	12 373 504,79	11 105 867,79
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		-7 531 011,53	31 329 588,34
Zysk (strata) ze sprzedaży		-33 861 663,88	38 816 274,10
Pozostałe przychody operacyjne	19	3 353 142,80	1 884 100,96
Pozostałe koszty operacyjne	20	38 652 062,05	14 062 610,45
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		-69 160 583,13	26 637 764,61
Przychody finansowe	21	91 577 965,63	10 779 776,73
Koszty finansowe	22	28 495 941,36	19 066 219,08
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		-6 078 558,86	18 351 322,26
Zysk (strata) brutto		-6 078 558,86	18 351 322,26
Podatek dochodowy	23	-15 669 493,02	3 311 738,00
Zysk (strata) netto		9 590 934,16	15 039 584,26

Inne całkowite dochody:		0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		0,00	0,00
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
Inne całkowite dochody		0,00	0,00
Całkowity dochód		9 590 934,16	15 039 584,26

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		za okres 01-01-2016 do 31-12-2016	za okres 01-01-2015 do 31-12-2015
Zyski			
(A) Zysk wynikający ze sprawozdań finansowych		9 590 934,16	15 039 584,26
Liczba akcji			
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*		88 859 443,00	88 859 443,00
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję		88 859 443,00	88 859 443,00
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)		0,11	0,17
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)		0,11	0,17

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



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

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 2015	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	634 337 945,82	5 731 587,19	-5 679 509,99	15 039 584,26	674 694 704,07
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2016	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	634 337 945,82	5 731 587,19	-5 679 509,99	15 039 584,26	674 694 704,07
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00		0,00				0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wyplata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący pozycji odniesionych bezpośrednio na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 590 934,16	9 590 934,16
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 590 934,16	9 590 934,16
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	15 039 584,26	0,00	0,00	-15 039 584,26	0,00
Stan na 31 grudnia 2016	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	649 377 530,08	5 731 587,19	-5 679 509,99	9 590 934,16	684 285 638,24



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

	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 2014	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	612 458 642,24	5 731 587,19	-3 398 696,37	19 598 489,97	659 655 119,82
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2015	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	612 458 642,24	5 731 587,19	-3 398 696,37	19 598 489,97	659 655 119,82
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00		0,00				0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wyplata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	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	0,45	0,00	0,45
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,45	0,00	0,45
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 039 584,26	15 039 584,26
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,45	15 039 584,26	15 039 584,71
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	21 879 303,58	0,00	-2 280 814,07	-19 598 489,97	-0,46
Stan na 31 grudnia 2015	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	634 337 945,82	5 731 587,19	-5 679 509,99	15 039 584,26	674 694 704,07

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Przeplwy srodkow pienieznych z dzialalnosci operacyjnej - metoda posrednia	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016	za okres 01-01-2015 do 31-12-2015
Zysk (strata) netto	9 590 934,16	15 039 584,26
Korekta o pozycje	26 939 151,69	2 225 523,28
Amortyzacja	7 236 213,66	7 456 504,30
(Zyski) straty z tytulu roznic kursowych dotyczacych dzialalnosci inwestycyjnej i finansowej	-2 796 441,75	-1 859 097,82
(Zysk) strata z dzialalnosci inwestycyjnej	4 176 316,42	5 167 194,77
Odsetki i dywidendy	18 886 386,72	16 702 155,52
Zmiana stanu rezerw i rozliczen miedyokresowych	-8 094 334,89	6 000 280,25
Zmiana stanu nieruchomosci inwestycyjnych	7 531 011,53	-31 329 588,34
Inne korekty o pozycje:	0,00	88 074,60
- pozostałe korekty	0,00	88 074,60
Zmiana stanu kapitalu obrotowego	141 043 041,11	45 218 081,74
Zmiana stanu zapasow	-1 143 121,67	807 208,17
Zmiana stanu kontraktow budowlanych	138 037 262,57	41 893 596,41
Zmiana stanu naleznosci	-1 003 171,63	5 601 821,30
Zmiana stanu zobowiazan krótkoterminowych, z wyjatkiem pozyczek i kredytow	5 152 071,84	-3 084 544,14
Przeplwy pieniezne w dzialalnosci operacyjnej	177 573 126,96	62 483 189,28
Przeplwy srodkow pienieznych z dzialalnosci inwestycyjnej		
Zbycie wartosci niematerialnych, rzeczowych aktywow trwalych oraz innych aktywow trwalych	76 360 688,18	5 554 525,20
Nabycie wartosci niematerialnych, rzeczowych aktywow trwalych oraz innych aktywow trwalych	-15 164 563,05	-21 266 724,57
Wydatki zwiazane z aktywami przeznaczonymi do sprzedazy	0,00	0,00
Nabycia instrumentow kapitalowych oraz instrumentow dluznych	0,00	0,00
Zbycie instrumentow kapitalowych oraz instrumentow dluznych	0,00	0,00
Pozyczki udzielone	-3 240 971,94	-789 699,00
Splata pozyczek	4 043 800,00	3 206 200,00
Inne nabycia aktywow finansowych	0,00	0,00
Inne zbycia aktywow finansowych	0,00	0,00
Dywidendy otrzymane	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	323 842,73	253 408,07
Zbycie jednostek zaleznych	10 390,74	10 000,00
Nabycia jednostek zaleznych	-79 360 624,20	-8 935 000,00
Przeplwy pieniezne netto z dzialalnosci inwestycyjnej	-17 027 437,54	-21 967 290,30
Przeplwy srodkow pienieznych z dzialalnosci finansowej		
Wplywy netto z emisji akcji (wydania udzialow) i innych instrumentow kapitalowych oraz doplat do kapitalu	0,00	0,00
Nabycie akcji (udzialow) wlasnych lub splaty udzialow	0,00	0,00
Otrzymane kredyty i pozyczki	70 752 258,34	15 027 269,25
Splaty kredytow i pozyczek	-57 258 118,29	-87 558 401,42
Emisja dluznych papierow wartosciowych	0,00	77 620 000,00
Wykup dluznych papierow wartosciowych	-185 180 000,00	-10 570 000,00
Platnosci zobowiazan z tytulu umow leasingu finansowego	-1 181 474,61	-64 136,08
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zaplacone odsetki	-16 076 566,38	-22 301 016,34
Inne wplywy finansowe (w tym weksle)	144 670 000,00	44 750 000,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	-120 249 275,30	0,00
Przeplwy pieniezne netto z dzialalnosci finansowej	-164 523 176,24	16 903 715,41
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO SRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-3 977 486,82	57 419 614,39
Saldo otwarcia srodkow pienieznych i ich ekwiwalentow	73 600 261,65	16 180 647,26
- zmiana stanu srodkow pienieznych z tytulu roznic kursowych		
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	69 622 774,77	73 600 261,65

3. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	2016-12-31	2015-12-31
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy	12 389 648,22	12 389 648,22
c) inne wartości niematerialne	116 123,69	354 055,81
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	12 505 771,91	12 743 704,03

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

Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne są amortyzowane liniowo.

w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności. Okres i metoda amortyzacji są weryfikowane na koniec każdego roku obrotowego.

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

Na dzień 31 grudnia 2016 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące wartości niematerialne.

W ramach Spółki nie prowadzono w latach 2015-2016 prac rozwojowych i nie ponoszono na nie kosztów. Spółka nie posiadała zaliczek na wartości niematerialne.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku nie zachodzi utrata wartości firmy. Wartość ta związana jest z nieruchomością inwestycyjną, z której oczekiwany jest przyszły przepływ pieniężny. Zarząd Spółki przeanalizował utratę wartości aktywów zgodnie z MSR 36, m.in. poprzez porównanie wartości księgowej nieruchomości wraz z wartością firmy do wyceny rynkowej.

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) 31-12-2016	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	RAZEM
a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	12 389 648,22	14 986 156,88	27 375 805,10
b) zwiększenia (z tytułu)	0,00	16 288,50	16 288,50
- zakup	0,00	16 288,50	16 288,50
c) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00
d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	12 389 648,22	15 002 445,38	27 392 093,60
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	0,00	14 632 101,07	14 632 101,07
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0,00	254 220,62	254 220,62
- amortyzacja (odpis roczny)	0,00	254 220,62	254 220,62
- likwidacja	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	14 886 321,69	14 886 321,69
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00
- zwiększenie	0,00	0,00	0,00
- odpis z tytułu trwałej utraty wartości	0,00	0,00	0,00
- reklasyfikacja pomiędzy grupami rodzajowymi	0,00	0,00	0,00
- zmniejszenie	0,00	0,00	0,00
- odwołanie odpisów z tytułu trwałej utraty wartości - odniesione na wynik finansowy	0,00	0,00	0,00
- reklasyfikacja pomiędzy grupami rodzajowymi	0,00	0,00	0,00
- umorzenie aport	0,00	0,00	0,00
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
j) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	12 389 648,22	354 055,81	12 743 704,03
k) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	12 389 648,22	116 123,69	12 505 771,91

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) 31-12-2015	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	RAZEM
a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	12 389 648,22	14 900 250,88	27 289 899,10
b) zwiększenia (z tytułu)	0,00	85 906,00	85 906,00
- zakup	0,00	85 906,00	85 906,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00
d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	12 389 648,22	14 986 156,88	27 375 805,10
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	0,00	13 476 716,06	13 476 716,06
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0,00	1 155 385,01	1 155 385,01
- amortyzacja (odpis roczny)	0,00	1 155 385,01	1 155 385,01
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	14 632 101,07	14 632 101,07
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00
- zwiększenie	0,00	0,00	0,00
- zmniejszenie	0,00	0,00	0,00
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
j) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	12 389 648,22	1 423 534,82	13 813 183,04
k) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	12 389 648,22	354 055,81	12 743 704,03

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	2016-12-31	2015-12-31
a) środki trwałe, w tym:	224 531 327,88	223 915 997,69
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	15 783 531,64	14 969 731,64
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	185 721 508,02	187 145 322,61
- urządzenia techniczne i maszyny	12 089 932,78	13 155 230,72
- środki transportu	3 480 595,36	115 845,92
- inne środki trwałe	7 455 760,08	8 529 866,80
b) środki trwałe w budowie	4 517 814,48	3 484 159,61
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	229 049 142,36	227 400 157,30

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

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

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

Spółka nie aktywowała w 2016 roku kosztów finansowych w pozycji środków trwałych.

Zarząd Jednostki Dominującej, po dokonaniu przeglądu wysokości stawek amortyzacyjnych obowiązujących w Grupie, postanowił z dniem 1 stycznia 2013 roku zaktualizować stawki amortyzacji bilansowej obowiązujące w Oddziale „Czarny Potok”, w Oddziale „Hotele 500” w zakresie dotyczącym hoteli, a także w pozostałej działalności Spółki w zakresie amortyzacji biurowca i oczyszczalni ścieków w Ożarowie.



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

od 01-01-2016 do 31-12-2016	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	RAZEM
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	14 969 731,64	213 049 678,99	25 202 302,78	2 408 923,72	16 560 486,66	3 484 159,61	275 675 283,40
b) zwiększenia (z tytułu)	813 800,00	1 661 895,18	599 317,31	4 364 841,08	561 439,69	1 034 154,87	9 035 448,13
- zakup	813 800,00	1 533 902,08	599 317,31	328 335,13	561 439,69	1 034 154,87	4 870 949,08
- przyjęcie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inwestycje w obcym środku trwałym	0,00	127 993,10	0,00	0,00	0,00	0,00	127 993,10
- przejęte na podstawie umowy leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	4 036 505,95	0,00	0,00	4 036 505,95
c) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	138 654,70	486 387,21	511 334,72	5 500,00	0,00	1 141 876,63
- sprzedaż	0,00	138 654,70	486 387,21	511 334,72	5 500,00	0,00	1 141 876,63
- przeniesienie na środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	15 783 531,64	214 572 919,47	25 315 232,88	6 262 430,08	17 116 426,35	4 518 314,48	283 568 854,90
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	0,00	25 904 356,38	12 047 072,06	2 288 064,47	8 035 633,19	0,00	48 275 126,10
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0,00	3 091 223,10	1 664 615,15	867 360,64	1 763 264,18	0,00	7 386 463,07
- roczny odpis amortyzacyjny	0,00	3 091 223,10	1 664 615,15	867 360,64	1 763 264,18	0,00	7 386 463,07
zmniejszenie(z tytułu)	0,00	138 654,70	486 387,21	511 334,72	5 500,00	0,00	1 141 876,63
- sprzedaż środka trwałego	0,00	138 654,70	486 387,21	511 334,72	5 500,00	0,00	1 141 876,63
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	28 856 924,78	13 225 300,00	2 644 090,39	9 793 397,37	0,00	54 519 712,54
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zwiększenie(z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zmniejszenie(z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	14 969 731,64	187 145 322,61	13 155 230,72	120 859,25	8 524 853,47	3 484 159,61	227 400 157,30
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	15 783 531,64	185 715 994,69	12 089 932,88	3 618 339,69	7 323 028,98	4 518 314,48	229 049 142,36



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

od 01-01-2015 do 31-12-2015	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii ładowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	RAZEM
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	15 006 566,26	214 089 893,16	26 876 677,87	2 602 216,81	15 928 734,05	3 354 558,41	277 858 646,56
b) zwiększenia (z tytułu)	0,00	2 523 678,88	140 509,00	3 328,76	631 752,61	2 732 254,31	6 031 523,56
- zakup	0,00	82 560,00	140 509,00	3 328,76	606 883,19	274 540,92	1 107 821,87
- przyjęcie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przeniesienie z kosztów 4*	0,00	0,00	0,00	0,00	24 869,42	16 594,51	41 463,93
- remont Stryków	0,00	667 000,00	0,00	0,00	0,00	667 000,00	1 334 000,00
- remont Tarnów	0,00	1 774 118,88	0,00	0,00	0,00	1 774 118,88	3 548 237,76
c) zmniejszenia (z tytułu)	36 834,62	3 563 893,05	1 814 884,09	196 621,85	0,00	2 602 653,11	8 214 886,72
- sprzedaż	0,00	552 431,00	79 562,98	196 621,85	0,00	0,00	828 615,83
- likwidacja środka trwałego	0,00	0,00	984 110,32	0,00	0,00	96 633,03	1 080 743,35
- sprzedaż nieruchomości Teresin	36 834,62	3 002 333,48	751 210,79	0,00	0,00	64 901,20	3 855 280,09
- przeniesienie na środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż lokali przenies. zwyrobów gotowych	0,00	9 128,57	0,00	0,00	0,00	0,00	9 128,57
- remont Stryków	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	667 000,00	667 000,00
- remont Tarnów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 774 118,88	1 774 118,88
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	14 969 731,64	213 049 678,99	25 202 302,78	2 408 923,72	16 560 486,66	3 484 159,61	275 675 283,40
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	0,00	24 036 292,48	12 017 480,85	2 244 405,55	6 384 649,49	0,00	44 682 828,37
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0,00	1 868 063,90	29 591,21	43 658,92	1 650 983,70	0,00	3 592 297,73
- roczny odpis amortyzacyjny	0,00	2 975 244,41	1 434 610,41	240 280,77	1 650 983,70	0,00	6 301 119,29
zmniejszenie(z tytułu)	0,00	1 107 180,51	1 405 019,20	196 621,85	0,00	0,00	2 708 821,56
- sprzedaż srodka trwałego	0,00	35 975,06	79 562,98	196 621,85	0,00	0,00	312 159,89
- likwidacja środka trwałego	0,00	1 007,93	982 680,32	0,00	0,00	0,00	983 688,25
- sprzedaż nieruchomości Teresin	0,00	1 070 197,52	342 775,90	0,00	0,00	0,00	0,00
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	25 904 356,38	12 047 072,06	2 288 064,47	8 035 633,19	0,00	48 275 126,10
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	15 006 566,26	190 053 600,68	14 859 197,02	357 811,26	9 544 084,56	3 354 558,41	233 175 818,19
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	14 969 731,64	187 145 322,61	13 155 230,72	120 859,25	8 524 853,47	3 484 159,61	227 400 157,30



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Spółka uznaje, że nieruchomości inwestycyjne na dzień bilansowy wycenione są w wartościach godziwych.

Inne inwestycje długoterminowe	2016-12-31	2015-12-31
a) nieruchomości inwestycyjne	197 649 050,83	405 269 174,24
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	197 649 050,83	405 269 174,24

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	Według wartości godziwej	Według kosztu historycznego	Razem wartość nieruchomości inwestycyjnych
a) stan na początek okresu	377 873 667,92	27 395 506,32	405 269 174,24
poniesione nakłady	221 834 584,71	22 206 197,08	244 040 781,79
koszty finansowe	23 658 769,01	5 189 309,24	28 848 078,25
wartość aktualizacji	132 380 314,20	0,00	132 380 314,20
b) zwiększenia (z tytułu)	9 559 020,41	959 601,58	10 518 621,99
poniesione nakłady	8 567 653,24	932 006,79	9 499 660,03
koszty finansowe	622 077,55	27 594,79	649 672,34
wartość aktualizacji	369 289,62	0,00	369 289,62
rekalfifikacja z kontraktów budowlanych	0,00	0,00	0,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	207 513 091,72	10 625 653,68	218 138 745,40
poniesione nakłady-sprzedaży, korekty	78 541 380,77	1 586 444,53	80 127 825,30
koszty finansowe	10 155 166,05	5 000,00	10 160 166,05
wartość aktualizacji	7 900 301,15	0,00	7 900 301,15
rekalfifikacja do kontraktów budowlanych/towarów	110 916 243,75	9 034 209,15	119 950 452,90
d) stan na koniec okresu	179 919 596,61	17 729 454,22	197 649 050,83
nakłady	40 944 613,43	12 517 550,19	53 462 163,62
koszty finansowe	14 125 680,51	5 211 904,03	19 337 584,54
wartość aktualizacji	124 849 302,67	0,00	124 849 302,67

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

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

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

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

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

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

- metoda dochodowa
- metoda porównywania parami
- metoda pozostałościowa.



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

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

Nota 4. Długoterminowe aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	2016-12-31	2015-12-31
a) udziały lub akcje	235 933 018,01	156 587 493,81
b) udzielone pożyczki	4 978 945,26	21 752 285,47
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	240 911 963,27	178 339 779,28

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	2016-12-31	2015-12-31
a) w jednostkach zależnych	240 702 413,27	178 130 229,28
- udziały lub akcje	235 723 468,01	156 377 943,81
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	4 978 945,26	21 752 285,47
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	209 550,00	209 550,00
- udziały lub akcje	209 550,00	209 550,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	240 911 963,27	178 339 779,28



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Korekty aktualizacyjne wartość (razem)	Odpisy do wysokości wartości księgowej aportu	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1	TBS Marki Sp.z o.o.	Warszawa	budownictwo społeczne	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	13 360 000,00	0,00	0,00	13 360 000,00	100,00%
2	Business Financial Construction Sp. z o.o.	Warszawa	działalność usługowa	jednostka zależna	metoda pełna	16.06.2003	4 347 000,00	0,00	0,00	4 347 000,00	100,00%
3	J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.	Warna (Bułgaria)	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	08.10.2007	9 854,98	0,00	0,00	9 854,98	100,00%
4	Yakor House Sp. z o.o.	Soczi (Rosja)	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	07.12.2007	9 810 000,00	0,00	0,00	9 810 000,00	70,00%
5	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%
6	JW. Marka Sp. z o.o.	Ząbki	dzierżawa własności intelektualnej	jednostka zależna	metoda pełna	23.08.2011	186 661 450,00	0,00	172 044 225,58	14 617 224,42	100,00%
7	Seahouse Sp.zvo.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2012	10 950 000,00	0,00	0,00	10 950 000,00	100,00%
8	Nowe Tysiąclecie Sp.z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	11.06.2013	15 240 000,00	0	0	15 240 000,00	100,00%
9	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%
10	Bałtycka Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
11	Berensona Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	28.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
12	Bliska Wola 4 Sp z o.o.1 SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.01.2014	13 979 850,00	0,00	0,00	13 979 850,00	48,00%
13	Bliska Wola 4 Sp z o.o.2SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	29.01.2014	6 769 550,00	0,00	0,00	6 769 550,00	48,00%
14	Wola Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
15	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%
16	Zdziarska Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
17	Łódź Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.01.2014	3 800 000,00	0,00	0,00	3 800 000,00	100,00%
18	Porta Transport	Szczecin	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	24.04.2014	19 309 914,41	0,00	0,00	19 309 914,41	100,00%



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Korekty aktualizacyjne wartość (razem)	Odpisy do wysokości wartości księgowej aportu	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
19	Lewandów Invest Sp zoo	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	24.07.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
20	J.W. Ergo Energy	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	06.10.2014	2 501,00	0,00	0,00	2 501,00	100,00%
21	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%

Powiązania pośrednie											
	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Korekty aktualizacyjne wartość (razem)	Odpisy do wysokości wartości księgowej aportu	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1	Bliska Wola 4 Sp z o.o.1 SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.02.2016	30 820 450,00	0,00	0,00	30 820 450,00	51,00%
2	Bliska Wola 4 Sp z o.o.2SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.02.2016	12 745 500,00	0,00	0,00	12 745 500,00	51,00%
3	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%
4	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%
5	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%
6	TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	Ząbki	budownictwo społeczne	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	30.09.2006	1 000,00	0,00	0,00	1 000,00	2,00%
7	Karczma Regionalna Sp.z o.o.	Krynica Górská	usługi hotelarskie	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.12.2004	208 550,00	0,00	0,00	208 550,00	8,06%



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

Nota 5. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	2016-12-31	2015-12-31
a) należności z tytułu kaucji	0,00	0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasngi)	0,00	0,00
b) pozostałe należności	1 885 418,96	1 766 259,37
Wartość należności, razem	1 885 418,96	1 766 259,37

W pozostałych należnościach długoterminowych prezentowane są kwoty rozrachunków ze spółką celową z tytułu uruchomionych środków na podstawie poręczenia.

Nota 6. Zapasy i kontrakty budowlane

Koszty związane z utworzeniem odpisów aktualizujących wartość zapasów zostały ujęte w rachunku zysków i strat w ciężar pozostałej działalności operacyjnej.

ZAPASY	2016-12-31	2015-12-31
a) materiały	1 481 341,65	1 314 821,92
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	0,00	0,00
d) towary	27 425 754,76	26 507 109,62
e) zaliczki na dostawy	58 906,39	949,59
Wartość zapasów, razem	28 966 002,80	27 822 881,13

Spółka co miesiąc przeprowadza inwentaryzację i porównuje wartość zapasów do budżetów oraz zrealizowanych transakcji sprzedaży poprzez szczegółową analizę każdego składnika.

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

KONTRAKTY BUDOWLANE	2016-12-31	2015-12-31
a) półprodukty i produkty w toku	462 795 786,01	247 413 025,92
b) produkty gotowe	51 230 350,50	18 039 749,45
c) zaliczki na dostawy	3 845 831,41	2 167 650,52
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	118 618,07	118 618,07
Wartość kontraktów budowlanych razem	517 990 585,99	267 739 043,96

Kontrakty budowlane – pasywa stanowią min. kwoty zaliczek wpłaconych przez kontrahentów w związku z realizowanymi pracami.

KONTRAKTY BUDOWLANE	2016-12-31	2015-12-31
a) rozliczenia międzyokresowe	309 521 338,23	51 892 131,72
Wartość kontraktów budowlanych razem	309 521 338,23	51 892 131,72

Rozliczenia międzyokresowe	2016-12-31	2015-12-31
- zaliczki na lokale	308 499 908,02	47 932 749,45
- rezerwa na roboty	583 872,23	3 318 602,58
- inne	437 557,98	640 779,69
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	309 521 338,23	51 892 131,72

Spółka w związku z prowadzoną działalnością zaciąga kredyty, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka ustanowiła zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych oraz w środkach trwałych o łącznej wartości 461,9 mln. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę przyznanego kredytu (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółki. Na dzień 31 grudnia 2016 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 73,2 mln.

Spółka w związku z prowadzoną działalnością emituje obligacje, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka ustanowiła zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych oraz w środkach trwałych o łącznej wartości 125 mln. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę wyemitowanych obligacji (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółki. Na dzień 31 grudnia 2016 roku zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wynoszą 127,5 mln.



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

Nota 7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	2016-12-31	2015-12-31
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	28 769 900,92	17 112 489,72
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	20 884 595,48	24 409 019,29
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	436 486,05	7 536 526,50
d) inne	3 912 209,02	4 415 179,69
Wartość należności, razem	54 003 191,47	53 473 215,20

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH	2016-12-31	2015-12-31
nieprzeterminowane	45 018 729,94	39 618 535,86
Do 3 miesięcy	2 193 457,86	827 407,71
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	901 473,20	439 786,26
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	694 863,62	370 269,23
Powyżej 1 roku	845 971,78	265 509,95
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	49 654 496,40	41 521 509,01
Odpisy aktualizujące należności	0,00	0,00
Należności z tytułu dostaw i usług netto	49 654 496,40	41 521 509,01

Należności z tytułu podatków stanowią należności z tytułu VAT wynoszące na dzień 31 grudnia 2016 roku 0,4 mln zł (na dzień 31 grudnia 2015 roku 7,5 mln zł).

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

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH ORAZ INNYCH NALEŻNOŚCI	2016-12-31	2015-12-31
Stan na początek okresu	7 276 123,98	8 458 150,07
a) zwiększenia	0,00	0,00
b) zmniejszenia	171 713,88	1 182 026,09
Stan na koniec okresu	7 104 410,10	7 276 123,98

Odpisy aktualizujące dotyczą w całości należności innych przeterminowanych.

Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących wartość należności rozpoznane są odpowiednio w pozostałych kosztach operacyjnych lub pozostałych przychodach operacyjnych.

Na dni bilansowe nie występowały należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności w walutach obcych.

Nota 8. Krótkoterminowe aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	2016-12-31	2015-12-31
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	61 400 184,46	41 684 323,27
c) inne papiery wartościowe	361 569,64	346 346,82
d) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	61 761 754,10	42 030 670,09



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

INWESTYCJE KRÓKOTERMINOWE	2016-12-31	2015-12-31
a) w jednostkach zależnych	60 342 697,09	41 628 838,73
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	60 342 697,09	41 628 838,73
b) w pozostałych jednostkach	1 419 057,01	401 831,36
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	361 569,64	346 346,82
- udzielone pożyczki	1 057 487,37	55 484,54
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	61 761 754,10	42 030 670,09

Nota 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminu zapadalności wyceniane są według wartości nominalnej.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	2016-12-31	2015-12-31
a) środki pieniężne w kasie i banku	69 578 318,52	16 953 072,45
b) inne środki pieniężne	747,80	56 642 004,15
c) inne aktywa pieniężne	43 708,45	5 185,05
Wartość środków pieniężnych, razem	69 622 774,77	73 600 261,65

Inne środki pieniężne stanowią lokaty poniżej trzech miesięcy.

ŚRODKI NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH	2016-12-31	2015-12-31
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	58 218 235,50	7 475 720,76
JW. Construction Holding SA	58 218 235,50	7 475 720,76

Nota 10. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	2016-12-31	2015-12-31
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 945 154,04	8 025 930,38
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	8 945 154,04	8 025 930,38

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

Rozliczenia międzyokresowe	2016-12-31	2015-12-31
- ubezpieczenia majątkowe	104 331,55	20 376,24
- odsetki	1 675 923,29	3 538 277,06
- koszty prowizji	6 545 148,71	3 209 553,66
- inne	619 750,49	1 257 723,42
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	8 945 154,04	8 025 930,38

Nota 11. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy i kapitały pozostałe

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

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



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

Informacje o Akcjonariuszach Spółki na dzień 31 grudnia 2016 r.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	8.566.039	9,64 %	8.566.039	9,64 %
EHT S.A.	47.846.225	53,84 %	47.846.225	53,84 %
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji ^x			

^x w dniu 21 lipca 2015 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o przekroczeniu progu 5% w kapitale zakładowym Spółki przez Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A. działające w imieniu: PZU Fundusz Inwestycyjny Otwarty Parasolowy, PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Globalnych Inwestycji, PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Universum, na dzień przekazania zawiadomienia było to 5.139.931 akcji co stanowiło 5,7843% udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 5.139.931 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki co stanowiło 5,7843% ogólnej liczby głosów. Na ZWZ w dniu 29.06.2016 r. było to 8.531.060 akcji co stanowiło 9,60% udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 8.531.060 głosów na Walnym Zgromadzeniu co stanowiło 9,60% ogólnej liczby głosów.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa akcjonariusz ma obowiązek powiadomić Spółkę o przekroczeniu progów 5% a następnie 10% ogólnej liczby akcji Spółki. Do dnia dzisiejszego Spółka nie otrzymała innego zawiadomienia od akcjonariusza, które zawierałoby informację o zmniejszeniu liczby posiadanych akcji poniżej 5% lub zwiększeniu powyżej 10% kapitału zakładowego Spółki.

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

Informacje o Akcjonariuszach Spółki na dzień sporządzenia sprawozdania:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	10.766.039	12,12 %	10.766.039	12,12 %
EHT S.A.	47.846.225	53,84 %	47.846.225	53,84 %
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji ^x			

^x w dniu 21 lipca 2015 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o przekroczeniu progu 5% w kapitale zakładowym Spółki przez Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A. działające w imieniu: PZU Fundusz Inwestycyjny Otwarty Parasolowy, PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Globalnych Inwestycji, PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Universum, na dzień przekazania zawiadomienia było to 5.139.931 akcji co stanowiło 5,7843% udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 5.139.931 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki co stanowiło 5,7843% ogólnej liczby głosów. Na ZWZ w dniu 29.06.2016 r. było to 8.531.060 akcji co stanowiło 9,60% udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 8.531.060 głosów na Walnym Zgromadzeniu co stanowiło 9,60% ogólnej liczby głosów.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa akcjonariusz ma obowiązek powiadomić Spółkę o przekroczeniu progów 5% a następnie 10% ogólnej liczby akcji Spółki. Do dnia dzisiejszego Spółka nie otrzymała innego zawiadomienia od akcjonariusza, które zawierałoby informację o zmniejszeniu liczby posiadanych akcji poniżej 5% lub zwiększeniu powyżej 10% kapitału zakładowego Spółki.

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

POZOSTAŁE KAPITAŁY	2016-12-31	2015-12-31
a) kapitał zapasowy	649 377 530,08	634 337 945,82
b) pozostałe kapitały rezerwowe	5 731 587,19	5 731 587,19
Wartość pozostałych kapitałów, razem	655 109 117,27	640 069 533,01

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

Pozostałe kapitały rezerwowe stanowią kapitał przeznaczony na dywidendę.

Nota 12. Kredyty i pożyczki

W roku obrotowym 2015 oraz od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego żadna z dotychczas zawartych umów kredytowych nie została wypowiedziana przez bank.

KREDYTY I POŻYCZKI	2016-12-31	2015-12-31
a) kredyty	73 185 389,92	57 298 512,44
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>58 192 685,94</i>	<i>47 741 232,44</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>14 992 703,98</i>	<i>9 557 280,00</i>
b) pożyczki	4 994 486,95	7 210 152,41
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>3 190 228,22</i>	<i>3 100 333,98</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>1 804 258,73</i>	<i>4 109 818,43</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	78 179 876,87	64 508 664,85
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	61 382 914,16	50 841 566,42
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	16 796 962,71	13 667 098,43



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	2016-12-31	2015-12-31
Do 1 roku	14 992 703,98	9 557 280,00
Powyżej 1 roku do 2 lat	44 587 177,32	13 036 761,87
Powyżej 2 lat do 5 lat	13 605 508,62	33 758 069,95
Powyżej 5 lat	0,00	946 400,62
Razem kredyty, w tym:	73 185 389,92	57 298 512,44
- długoterminowe	58 192 685,94	47 741 232,44
- krótkoterminowe	14 992 703,98	9 557 280,00

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	2016-12-31	2015-12-31
Do 1 roku	1 804 258,73	4 109 818,43
Powyżej 1 roku do 2 lat	3 190 228,22	3 100 333,98
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem pożyczki, w tym:	4 994 486,95	7 210 152,41
- długoterminowe	3 190 228,22	3 100 333,98
- krótkoterminowe	1 804 258,73	4 109 818,43

Nota 13. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Stawka podatku dochodowego obowiązująca w 2016 oraz 2015 roku wynosiła 19%.

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROZONY	2016-12-31		
	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Wartość netto
Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	6 688 269,49	-6 688 269,49
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	12 625 890,59	-12 625 890,59
Pozostałe aktywa finansowe	0,00	5 970 814,38	-5 970 814,38
Zapasy i kontrakty budowlane	0,00	5 012 241,09	-5 012 241,09
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	0,00	1 346 118,34	-1 346 118,34
Rezerwy	5 430 998,96	0,00	5 430 998,96
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	34 093,85	0,00	34 093,85
Pozostałe zobowiązania finansowe	4 418 541,46	0,00	4 418 541,46
Pozostałe (w tym aktywo na stratę)	16 663 530,49	0,00	16 663 530,49
Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	26 547 164,76	31 643 333,89	-5 096 169,13

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROZONY	2015-12-31		
	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Wartość netto
Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	5 990 810,97	-5 990 810,97
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	25 152 259,70	-25 152 259,70
Pozostałe aktywa finansowe	0,00	4 517 385,68	-4 517 385,68
Zapasy i kontrakty budowlane	0,00	616 647,04	-616 647,04
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	0,00	1 346 118,34	-1 346 118,34
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,00	609 815,20	-609 815,20
Rezerwy	3 751 926,22	0,00	3 751 926,22
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	73 376,33	0,00	73 376,33
Pozostałe zobowiązania finansowe	2 892 477,50	0,00	2 892 477,50
Pozostałe (w tym aktywo na stratę)	10 760 307,67	10 712,32	10 749 595,35
Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	17 478 087,72	38 243 749,24	-20 765 661,52



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01-2016 do 31-12-2016	od 01-01-2015 do 31-12-2015
a) podatek dochodowy	0,00	0,00
b) podatek dochodowy odroczony	-15 669 492,39	3 311 738,00
Wartość podatku dochodowego, razem	-15 669 492,39	3 311 738,00

ZMIANA STANU PODATKU ODROZONEGO	2016-12-31	2015-12-31
Zmiana stanu aktywa na podatek odroczony	9 069 077,04	2 322 338,50
Zmiana stanu rezerwy na podatek odroczony	6 600 415,35	-5 634 076,50
Zmiana podatku odroczonego razem	15 669 492,39	-3 311 738,00
Podatek odroczony ujęty w rachunku zysków i strat	-15 669 492,39	3 311 738,00
Podatek odroczony ujęty w całkowitych dochodach	0,00	0,00

Nota 14. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	2016-12-31	2015-12-31
a) część krótkoterminowa, w tym:	20 656 238,11	12 161 856,31
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	10 621 961,26	10 819 506,40
- odsetki naliczone	1 586 617,79	1 572 025,00
- depozyty czynszowe	480 433,64	480 433,64
- zaliczki - hotele	3 425 189,45	3 522 741,67
- inne	5 129 720,38	5 244 306,09
- pozostałe rezerwy, w tym:	10 034 276,85	1 342 349,91
- rezerwy pozostałe	10 034 276,85	1 342 349,91
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	20 656 238,11	12 161 856,31

Nota 15. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	2016-12-31	2015-12-31
a) zobowiązania z tytułu leasingów	1 546 189,64	8 324,99
b) zobowiązania z tytułu kaucji	28 747 371,63	23 086 165,86
c) zobowiązania z papierów wartościowych	51 500 000,00	171 750 805,00
d) inne zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
e) zobowiązania wekslowe-powiązane	16 340 300,01	16 725 793,63
f) zobowiązania wekslowe-obce	618 862,52	0,00
g) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	98 752 723,80	211 571 089,48

Wszystkie zobowiązania z tytułu leasingu denominowane są w PLN. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada jego wartości księgowej i wynosi na 31 grudnia 2016 roku 2.942.018,48 PLN z czego 1.546.189,64 PLN stanowi zobowiązanie długoterminowe.

Przyszłe opłaty leasingowe są wymagalne jn:

	Minimalne opłaty leasingowe	Odsetki	Obecna wartość zobowiązania
	2016-12-31	2016-12-31	2016-12-31
poniżej 1 roku	1 468 331,33	72 502,49	1 395 828,84
powyżej 1 roku do 5 lat	1 626 502,20	80 312,56	1 546 189,64
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00
Razem	3 094 833,53	152 815,05	2 942 018,48



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

	Minimalne opłaty leasingowe	Odsetki	Obecna wartość zobowiązania
	2015-12-31	2015-12-31	2015-12-31
poniżej 1 roku	82 691,28	4 029,13	78 662,15
powyżej 1 roku do 5 lat	9 718,83	1 393,84	8 324,99
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00
Razem	92 410,10	5 422,96	86 987,14

Obecna wartość zobowiązania z tytułu leasingu zaprezentowana jest w sprawozdaniu jn.:

ZOBOWIĄZANIA Z TYTU. LEASINGU	2016-12-31	2015-12-31
a) zobowiązania krótkoterminowe	1 395 828,84	78 662,15
b) zobowiązania długoterminowe	1 546 189,64	8 324,99
Razem	2 942 018,48	86 987,14

Nota 16. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	2016-12-31	2015-12-31
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	17 827 277,06	15 588 723,89
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	10 571 830,01	10 646 605,42
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	3 692 946,87	1 761 239,26
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 096 913,42	1 647 925,07
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	24 663 009,10	23 970 953,26
g) zobowiązania z tytułu weksli-jednostki powiązane	77 452 406,71	47 779 391,56
h) inne	6 465 486,66	11 519 094,31
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	142 769 869,83	112 913 932,77

INNE ZOBOWIĄZANIA	2016-12-31	2015-12-31
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	76 042 890,70	142 411 358,83
b) zobowiązania z tytułu weksli-obce	6 389 821,00	7 012 598,47
c) zobowiązania z tytułu leasingów	1 395 828,84	78 662,15
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	83 828 540,54	149 502 619,45



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Nota 17. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2016 do 31-12-2016	od 01-01-2015 do 31-12-2015
Przychody ze sprzedaży produktów	101 899 197,01	122 530 205,98
Przychody ze sprzedaży usług	80 633 242,12	83 468 832,64
Przychody ze sprzedaży towarów	2 905 484,47	1 881 285,13
Wartość przychodów, razem	185 437 923,60	207 880 323,75

	od 01-01-2016 do 31-12-2016	od 01-01-2015 do 31-12-2015
Przychody ze sprzedaży, z czego:	185 437 923,60	207 880 323,75
-ze sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków	101 899 197,01	122 530 205,98
-ze sprzedaży usług	80 633 242,12	83 468 832,64
-ze sprzedaży towarów	2 905 484,47	1 881 285,13

	od 01-01-2016 do 31-12-2016	od 01-01-2015 do 31-12-2015
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	182 532 439,13	205 999 038,62
-działalność deweloperska	137 969 405,67	165 084 361,99
-działalność hotelarska	39 493 482,57	34 910 845,02
-zarządzanie nieruchomościami	5 069 550,89	6 003 831,61

	od 01-01-2016 do 31-12-2016	od 01-01-2015 do 31-12-2015
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych	101 899 197,01	122 530 205,98
-Warszawa i okolice	9 003 568,43	99 916 944,92
-Gdynia	10 953 269,62	15 661,74
- Łódź	190 760,82	3 182 326,69
- Szczecin	76 582 980,88	4 452 362,77
- Katowice	0,00	0,00
- Poznań	5 168 617,26	14 962 909,86

	od 01-01-2016 do 31-12-2016	od 01-01-2015 do 31-12-2015
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych	39 493 482,57	34 910 845,02
-Warszawa i okolice	5 852 232,86	5 973 221,22
- Tarnowo	5 790 282,88	5 456 985,97
- Stryków	3 835 926,57	3 622 850,56
- Cieszyn	0,00	0,00
- Krynica Górská	24 015 040,26	19 857 787,27

Nota 18. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2016 do 31-12-2016	od 01-01-2015 do 31-12-2015
Koszty ze sprzedaży produktów	113 045 743,48	98 764 081,43
Koszty ze sprzedaży usług	65 392 575,00	65 833 514,30
Koszty ze sprzedaży towarów	2 884 804,34	1 913 249,63
Koszt własny sprzedaży, razem	181 323 122,82	166 510 845,36



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2016 do 31-12-2016	od 01-01-2015 do 31-12-2015
Koszty sprzedaży	18 071 948,35	22 776 924,84
Koszty zarządu	12 373 504,79	11 105 867,79
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	30 445 453,13	33 882 792,63

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2016 do 31-12-2016	od 01-01-2015 do 31-12-2015
Amortyzacja	7 236 213,66	7 456 504,30
Zużycie materiałów i energii	16 975 742,71	13 296 582,16
Usługi obce	198 844 203,35	93 460 550,35
Podatki i opłaty	8 353 350,68	13 060 717,18
Wynagrodzenia	27 861 741,37	24 104 381,40
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 406 423,88	4 056 648,05
Pozostałe koszty rodzajowe	7 570 765,00	7 023 999,78
Koszty wg rodzaju, razem	271 248 440,65	162 459 383,22

Nota 19. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2016 do 31-12-2016	od 01-01-2015 do 31-12-2015
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	174 118,15	0,00
b) inne przychody operacyjne	3 179 024,65	1 884 100,96
Wartość przychodów operacyjnych, razem	3 353 142,80	1 884 100,96

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2016 do 31-12-2016	od 01-01-2015 do 31-12-2015
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	174 118,15	0,00
b) opłaty manipulacyjne, kary	804 777,93	271 539,04
c) rezerwy, odpisy aktualizujące	1 463 337,59	505 711,09
d) ujawnienie aktywów	0,00	0,00
e) inne (w tym odszkodowania)	910 909,13	1 106 850,83
Wartość kosztów operacyjnych, razem	3 353 142,80	1 884 100,96

Nota 20. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2016 do 31-12-2016	od 01-01-2015 do 31-12-2015
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	5 167 194,77
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	495 899,29
c) inne koszty operacyjne	38 652 062,05	8 399 516,39
Wartość kosztów operacyjnych, razem	38 652 062,05	14 062 610,45

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2016 do 31-12-2016	od 01-01-2015 do 31-12-2015
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	5 167 194,77
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	495 899,29
c) rezerwy	15 397 838,16	57 447,33
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	2 432 347,52	2 508 721,47
e) odstępné	0,00	53,80
f) koszty postępowania sądowego	473 855,30	397 581,09
g) koszty zaniechanych inwestycji	0,00	0,00
h) inne (w tym użytkowanie wieczyste)	20 348 021,07	5 435 712,70
Wartość kosztów operacyjnych, razem	38 652 062,05	14 062 610,45

W dniu 27 września 2016 roku zapadł wyrok II instancji z powództwa m.st. Warszawy o zapłatę opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr 2/6 położonej w Warszawie przy ul. Górczewskiej 181 za lata 2009-2013 przedmiotowym wyrokiem Sąd zasądził na rzecz m.st. Warszawy kwotę 14.123.787 zł wraz z należnymi odsetkami oraz kosztami procesu. Spółka dokonała zapłaty kwoty należności głównej w kwocie 14.123.787 zł, którą ujęto w sprawozdaniu w pozostałych kosztach operacyjnych oraz odsetek w kwocie



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

7.965.870 zł ujętych w kosztach finansowych. Spółka nie podzielać argumentacji sądów zawartej w zapadłych rozstrzygnięciach, rozważa możliwość uruchomienia innych środków prawnych, jak np. skarga konstytucyjna lub skarga do Europejskiego Trybunału Praw Człowieka i Obywatela.

Spółka utworzyła, zgodnie z zasadą ostrożności rezerwy w wysokości 9.230.000 zł dotyczącej opłat za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr 2/6 położonej w Warszawie przy ul. Górczewskiej 181 za lata 2014 – 2016 wraz z odsetkami. Podstawą utworzenia rezerwy był wyrok zapadły w dniu 27 września 2016 roku opisany powyżej. Kwota rezerwy została ujęta w pozostałych kosztach operacyjnych.

Nota 21. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2016 do 31-12-2016	od 01-01-2015 do 31-12-2015
a) dywidendy	86 062 065,94	4 677 348,01
b) odsetki	2 649 560,17	4 170 217,59
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
d) zysk ze zbycia inwestycji	13 390,74	0,00
e) inne	2 852 948,78	1 932 211,13
Wartość przychodów finansowych, razem	91 577 965,63	10 779 776,73

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2016 do 31-12-2016	od 01-01-2015 do 31-12-2015
a) dywidendy	86 062 065,94	4 677 348,01
b) odsetki od klientów	-397 693,82	308 113,52
c) odsetki od pożyczek	1 272 750,02	1 315 550,34
d) odsetki od lokat, bankowe	366 312,15	135 344,62
e) odsetki od weksli	15 222,82	17 356,08
f) odsetki pozostałe	1 392 969,00	2 393 853,03
g) różnice kursowe	2 796 441,75	1 862 702,22
h) aktualizacji wartość inwestycji	0,00	0,00
i) zysk ze zbycia inwestycji	13 390,74	0,00
j) inne	56 507,03	69 508,91
Razem	91 577 965,63	10 779 776,73

Nota 22. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2016 do 31-12-2016	od 01-01-2015 do 31-12-2015
a) odsetki	28 492 700,73	19 065 825,26
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
c) strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
d) inne	3 240,63	393,82
Wartość kosztów finansowych, razem	28 495 941,36	19 066 219,08

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2016 do 31-12-2016	od 01-01-2015 do 31-12-2015
a) odsetki, prowizje kredyty	3 578 878,21	4 726 804,71
b) odsetki-leasingi	73 634,48	166 411,97
c) odsetki- pożyczki	869 127,81	1 033 508,16
d) odsetki- weksle	5 924 035,23	2 355 161,15
e) odsetki- emisja obligacji	9 728 683,83	9 832 061,23
f) odsetki pozostałe	8 318 341,17	951 878,04
g) różnice kursowe	0,00	0,00
h) strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
i) inne	3 240,63	393,82
Wartość kosztów finansowych, razem	28 495 941,36	19 066 219,08



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

Nota 23. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01-2016 do 31-12-2016	od 01-01-2015 do 31-12-2015
a) podatek dochodowy	0,00	0,00
b) podatek dochodowy odroczony	-15 669 492,39	3 311 738,00
Wartość podatku dochodowego, razem	-15 669 492,39	3 311 738,00

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	od 01-01-2016 do 31-12-2016	od 01-01-2015 do 31-12-2015
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	-6 078 558,86	18 351 322,26
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0,00	0,00
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	-6 078 558,86	18 351 322,26
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat	-15 669 492,39	3 311 738,00
<i>w tym</i>		
bieżący	0,00	0,00
odroczony	-15 669 492,39	3 311 738,00
Podatek według ustawowej stawki podatkowej 19%	-1 154 926,18	3 486 751,23
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0,00	0,00
Różnice wynikające z nieutworzonych rezerw i aktywów w latach ubiegłych	1 627 588,33	543 159,30
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów- różnice trwałe	4 845 847,70	3 213 066,45
Dywidenda	-86 062 065,94	-4 677 348,01
Koszt konwersji obligacji zamiennych na akcje Hanza Invest	33 800 000,00	0,00
Udział w zyskach spółek osobowych	-30 603 823,83	0,00
Skorygowany dochód podatkowy	-82 471 012,59	17 430 200,00
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	-15 669 492,39	3 311 738,00

5. NOTY OBJAŚNIAJĄCE POZOSTAŁE

Nota 24. Zatrudnienie

Spółka	2016	2015
Zarząd	2	3
Dyrekcja	18	13
Administracja	206	159
Inni pracownicy	127	85
Razem	353	260

Umowy	2016	2015
Umowa o pracę	353	260
Umowy zlecenie	298	247
Umowy o dzieło	20	4
RAZEM	671	511

Nota 25. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Podane kwoty dotyczą wynagrodzenia za pełnienie funkcji Członka Zarządu i Członka Rady Nadzorczej w Spółce. Nie obejmują natomiast wynagrodzeń pobieranych z tytułu innych form zatrudnienia (również w innych Spółkach Grupy). Dane na temat wynagrodzeń z innych tytułów podane zostały w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym.



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

JW Construction Holding S.A.	od 01-01-2016 do 31-12-2016
Zarząd	
Rajchert Wojciech	296 200,00
Starzyńska Magdalena	264 900,00
Ostrowska Małgorzata	209 400,00
Suprynowicz Piotr	60 000,00

JW Construction Holding S.A.	od 01-01-2016 do 31-12-2016
Rada Nadzorcza, wynagrodzenia z innych tytułów	
Szwarc-Sroka Małgorzata	293 269,52
Łopuszyńska Irmina	321 132,64
Czyż Barbara	153 015,84
Michnowicz Laura	25 832,64

Nota 26. Pozycje pozabilansowe

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE-umowy kredytowe	2016-12-31
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - kredyty	461 868 936,00
Weksle in blanco	199 023 724,20
Tytuły egzekucyjne	159 218 000,00
Przelew wiarytelności z umowy ubezpieczenia	194 289 046,00
Poręczenie na rzecz Banku BZ WBK SA /Dana Invest/	29 694 872,00
poręczenie udzielone przez JWCH na rzecz Nowe Tysiąclecie-kredyt	36 000 000,00

* kwoty zabezpieczeń w postaci weksli in blanco zaprezentowane zostały do pełnej wysokości zobowiązania głównego

W powyższej tabeli zaprezentowano wszystkie zabezpieczenia wynikające z zawartych umów kredytowych stanowiących zabezpieczenie spłaty zobowiązań. Z uwagi na fakt, że w ramach poszczególnych umów kredytowych ustanowiono kilka zabezpieczeń nie dokonano podsumowania wartości zabezpieczeń.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku wystąpiły ubezpieczeniowe gwarancje usunięcia wad i usterek udzielone przez banki oraz instytucje ubezpieczeniowe, których beneficjentem jest Spółka. Ponadto zostały wystawione na rzecz Spółek Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. weksle in blanco jako zabezpieczenie uprawnień spółek wynikających z udzielonych przez kontrahentów gwarancji, które Spółki mają prawo wypełnić w każdym czasie na sumę odpowiadającą kosztom usunięcia wad i usterek. Łączna wartość gwarancji wyniosła na dzień 31 grudnia 2016 roku 17,3 mln zł i 1,0 tys Euro (JW. Construction Holding SA).

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE-pozostałe	2016-12-31
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - obligacje	125 000 000,00
Tytuły egzekucyjne	1 134 750,00
Zastaw rejestrowy	60 000 000,00
Poręczenia na rzecz J.W.Construction Sp. z o.o.	7 000 000,00
Poręczenia na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa	151 300,00
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000,00

* kwoty zabezpieczeń w postaci weksli in blanco zaprezentowane zostały do pełnej wysokości zobowiązania głównego

Nota 27. Transakcje z jednostkami powiązanymi-salda

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. Poniżej przedstawiono transakcje ze spółkami zależnymi oraz pozostałymi spółkami powiązanymi, których wartość w 2016 roku była istotna z punktu widzenia prezentowanych danych. Przyjęto próg istotności przy transakcjach handlowych powyżej 100 tys. przy pozostałych 10% kapitałów własnych. Wszystkie transakcje zawarte w 2016 r. przez Spółkę lub jednostkę zależną z podmiotami powiązanymi, oparte były na warunkach rynkowych.



Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

NAZWA SPÓŁKI	Należności od jednostek powiązanych	
	2016-12-31	2015-12-31
TBS Marki Sp. z o.o.	1 060 203,17	121 707,97
J.W. Marka Sp. z o. o.	0,00	561 558,64
Business Financial Construction Sp. z o.o.	235 741,90	347,38
Seahouse Sp. z o.o.	0,00	402 730,80
J.W. Construction Sp. z o.o.	12 327 627,03	11 379 373,95
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	0,00	1 336 235,48
Dana Invest Sp. z o.o.	169 881,03	366 178,26
Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	14 760,00	14 760,00
Bałtycka Invest Sp. z o.o.	19 288,86	13 089,66
Berensona Invest Sp. Z o.o.	20 445,06	14 245,86
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	4 068 047,53	2 830 782,78
Bliska Wola 4 Sp.z o.o. 2 SK	910 619,15	1 585 627,17
Wola Invest Sp. z o.o.	18 969,06	0,00
Bliska Wola 4 Sp. z o.o.	20 834,80	14 245,86
Łódź Invest Sp. z o.o.	415 965,10	727 895,88

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania do jednostek powiązanych	
	2016-12-31	2015-12-31
TBS Marki Sp. z o.o.	30 563 179,29	29 653 707,26
J.W. Marka Sp. z o. o.	366 499,58	0,00
Business Financial Construction Sp. z o.o.	1 228 600,63	1 067 332,12
J.W. Construction Sp. z o.o.	27 637 127,12	8 847 589,59
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	0,00	40 994,46
Seahouse Sp. z o.o.	6 275,99	0,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	0,00	23 526,05

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

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016	za okres 01-01-2015 do 31-12-2015
J.W. Marka Sp. Z o.o.	usługi marketingowe	565 826,00	524 806,40
J.W. Marka Sp. Z o.o.	opłata licencyjna za znak towarowy	830 633,03	3 764 467,56
Business Financial Construction Sp. z o.o.	usługi marketingowe	3 001 939,16	2 326 252,52
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane-Zdziarska droga 17KL	246 084,80	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane-Zdziarska II	26 309 183,11	10 413 345,66
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Ożarów Domki	2 825 696,64	510 401,14
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Kręczki Kaputy	16 991 798,38	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Zdziarska II	0,00	10 413 345,66
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane - aranżacje Zdziarska I	0,00	1 856 538,77
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Kasprzaka	0,00	3 821 330,84
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Osada Wiślana	243 493,00	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Condo Hotel	48 200,00	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	budowlane Kasprzaka Ck	692 000,00	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	budowlane Kasprzaka Cm	986 400,00	0,00
Nowe Tysiąclecie sp zo.o.	refaktury(energia)	0,00	149 203,86



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

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

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016	Za okres 01-01-2015 do 31-12-2015
TBS Marki Sp. z o.o.	zarządzanie nieruchomościami	0,00	159 144,36
TBS Marki Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	232 921,50	0,00
TBS Marki Sp. z o.o.	usługi budowlano-montażowe	489 790,11	0,00
TBS Marki Sp. z o.o.	poręczenie kredytu	784 000,00	0,00
J.W. Marka Sp. z o.o.	usługa pozostałe	0,00	813 230,58
Business Financial Construction Sp. z o.o.	najem samochodów	310 062,38	0,00
Seahouse Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	1 200,00	200 000,00
Seahouse Sp. z o.o.	obsługa sprzedażowa	241 179,00	262 992,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	refaktury- pozostałe	42 337,32	380 880,40
J.W.Construction Sp. z o.o.	refaktury -energia	342 599,93	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	pozostałe	99 944,91	816 242,20
J.W.Construction Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	600 000,00	755 594,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	usługi naprawy gwarancyjne	806 981,50	836 396,31
J.W.Construction Sp. z o.o.	wynajem biurowca	589 986,30	634 140,84
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	usługa budowlano-montażowe	17 060 633,00	19 297 949,11
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	usługi projektowe	0,00	463 841,69
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	obsługa administracyjna	366 240,00	366 240,00
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	obsługa sprzedażowa	254 242,00	255 408,00
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	towary	0,00	4 290 000,00
Dana Invest Sp. Z o.o.	usługi pozostałe	0,00	119 187,84
Dana Invest Sp. Z o.o.	obsługa administracyjna	60 000,00	667 278,00
Dana Invest Sp. Z o.o.	refaktury pakietu reklamowego	236 000,00	200 000,00
Porta Transport Sp .z o.o. w likwidacji	najem nieruchomosci	144 000,00	144 000,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	obsługa administracyjna	1 776 600,00	3 548 400,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	obsługa sprzedaży	330 378,00	658 356,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	usługa budowlana	2 092 251,08	0,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	pozwolenie na wycinkę drzew	1 022 572,04	0,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	pozostała	146 610,00	0,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o. 2 SK	obsługa administracyjna	1 293 012,00	2 581 227,24
Bliska Wola 4 Sp.z o.o. 2 SK	obsługa sprzedażowa	267 912,00	534 624,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o. 2 SK	usługa budowlana	1 670 790,45	0,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o. 2 SK	usługi projektowe	0,00	156 447,00
Łódź Invest Sp. Z o.o.	obsługa administracyjna	2 400,00	366 180,00
Łódź Invest Sp. Z o.o.	usługa bud-montaż	2 018 728,00	7 963 450,00
Łódź Invest Sp. Z o.o.	obsługa sprzedażowa	177 472,00	163 728,00

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

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



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

6. DODATKOWE INFORMACJE

Nota 28. Zdarzenia, które wystąpiły w roku obrotowym

Uzyskane decyzje administracyjne - pozwolenia na budowę lub użytkowanie

W 2016 roku Spółka otrzymała następujące decyzje o pozwoleniach:

a) na budowę

W dniu 16 marca 2016 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę obejmującego przebudowę ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku biurowego w Warszawie przy al. Jerozolimskich 212 na apartotel – Jerozolimka Invest.

W dniu 19 października 2016 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu mieszkaniowo-usługowego „Bliska Wola etap E” w rejonie ulic Ordon, Kasprzaka, Al. Prymasa Tysiąclecia w Warszawie umożliwiającego. Pozwolenie jest prawomocne. Spółka planuje wnioskować o pozwolenie zamienne mające na celu zmianę ilości lokali mieszkalnych na 781 sztuk i powierzchni komercyjnej na około 10.500 m².

W dniu 3 listopada 2016r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w miejscowości Kręczi Kaputy, gm. Ożarów Mazowiecki umożliwiające budowę 21 domów. Pozwolenia są prawomocne.

W dniu 5 kwietnia 2016 r. i 30 grudnia 2016 r. Spółka otrzymała pozwolenia zamienne umożliwiające realizację budowy budynku biurowo-usługowo-mieszkalnego Hanza Tower wraz z garażem podziemnym przy al. Wyzwolenia/Odzieżowej w Szczecinie. Inwestycja obejmować będzie budowę 479 mieszkań i prawie 11.000 m² powierzchni apartotelowo-komercyjnej i będzie realizowana w ramach spółki celowej zależnej Hanza Invest SA.

b) na użytkowanie

W dniu 27 grudnia 2016 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach realizacji osiedla mieszkaniowego Bernadowo przy ul. Leśnej i ul. Parkowej w Gdyni- etap I. Pozwolenie jest prawomocne.

Umowy na realizację robót budowlanych

W dniu 14 czerwca 2016 r. Spółka zawarła z Instalbud-Rzeszów Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie umowę, której przedmiotem jest realizacja w ramach generalnego wykonawstwa robót związanych z kompleksową budową osiedla Zielona Dolina II w Warszawie przy ul. Zdziarskiej i Verdiego. Na osiedlu będzie 25 budynków zawierających 570 lokali mieszkalnych i usługowych (garaży wielostanowiskowych). Termin zakończenia prac został ustalony na 23 miesiące po przekazaniu Wykonawcy placu budowy. Wartość prac została ustalona na kwotę 71.267.774 zł netto.

W dniu 5 grudnia 2016 r. Spółka zawarła z Hochtief Polska S.A. z siedzibą w Warszawie, dwie umowy których przedmiotem jest realizacja w systemie generalnego wykonawstwa dwóch etapów inwestycji Bliska Wola w Warszawie.

Etapu EM obejmującego budowę 671 lokali mieszkalnych i usługowych, z terminem zakończenia prac do dnia 20 stycznia 2019 r., przy czym Spółka własnym staraniem do dnia 30 września 2017 r. wykona roboty ziemne. Wartość prac realizowanych na podstawie przedmiotowej umowy wyniesie 110.207.209 zł netto.

Etapu EK obejmującego budowę 110 lokali mieszkalnych i powierzchni usługowo-aparthotelowej około 10.000 m², z terminem zakończenia prac do dnia 31 stycznia 2019 r., przy czym Spółka własnym staraniem do dnia 07 sierpnia 2017 r. wykona roboty ziemne. Wartość prac realizowanych na podstawie przedmiotowej umowy wyniesie 67.697.012 zł netto.

Umowy kredytowe

Zawarte :

W dniu 22 lipca 2016 r. Spółka zawarła z Bankiem Millennium S.A. umowę o odnawialny kredyt na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Bernadowo Park etap II” w Gdyni w wysokości 33.700.000 zł. Dla inwestycji wcześniej założono rachunek powierniczy otwarty. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 30 września 2018 r.

W dniu 23 sierpnia 2016 r. Spółka zawarła z Plus Bank S.A. umowę o odnawialny kredyt na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Osiedle Kamerata” w Gdyni w wysokości 9.700.000 zł oraz umowę rachunku powierniczego otwartego. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 października 2018 r.

W dniu 3 października 2016 r. Spółka zawarła z bankiem BOŚ S.A. umowę o kredyt odnawialny na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Zielona Dolina II etap II” w Warszawie w



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

wysokości 49.500.000 zł. Wcześniej dla inwestycji założono rachunek powierniczy. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 marca 2019 r.

Splacone :

W dniu 17 sierpnia 2016 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu rewalwingowego w wysokości 3.000.000 zł przeznaczonego na finansowanie działalności bieżącej w Banku Polskiej Spółdzielczości S.A.

W dniu 21 listopada 2016 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredyt inwestycyjnego w wysokości 39.900.000 zł przeznaczonego na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Bernadowo Park Etap I” w Gdyni w Getin Noble Bank SA.

Aneksy do wcześniej zawartych umów kredytowych :

Dnia 21 marca 2016 r. Spółka podpisała aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 16.830.000 zł zawartej z Bankiem Millennium S.A. Na mocy aneksu ustalono termin spłaty kredytu na dzień 23 października 2016 r.

W dniu 25 kwietnia 2016 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez Plus Bank S.A. w wysokości 15.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 25 kwietnia 2018 r.

W dniu 27 kwietnia 2016 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez PKO BP S.A. w wysokości 10.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 27 kwietnia 2017 r.

W dniu 21 września 2016 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt odnawialny na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Zielona Dolina III” w Warszawie udzielony przez BOŚ Bank SA w kwocie 5.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 31 marca 2018 r.

W dniu 20 października 2016 r. Spółka podpisała aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 16.830.000 zł zawartej z Bankiem Millennium S.A. Na mocy aneksu ustalono termin spłaty kredytu na dzień 23 października 2017 r.

Papiery wartościowe :

Obligacje wykup :

W dniu 25 stycznia 2016 r. Spółka dokonała wykupu obligacji :

- 5.782 sztuk obligacji o wartości nominalnej 10.000 zł każda, oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000043

- 992 sztuk obligacji o wartości nominalnej 80.000 zł każda, oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000050.

Wykup oraz wypłacenie w tym dniu wyżej opisanych obligacji wraz z dokonaniem w dniu 10 grudnia 2015 r. umorzeniem obligacji nabytych w zamian za wyemitowane obligacji ISIN PLJWC000050 oznacza spłatę wszelkich zobowiązań z tych dwóch emisji obligacji.

W dniu 9 grudnia 2016 r. Spółka dokonała częściowego wykupu wartości nominalnej obligacji serii JWC1217, wyemitowanych w liczbie 120.000 sztuk, o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości 120.000.000 zł, oznaczonych w systemie KDPW kodem ISIN PLJWC0000100. Wykup w kwocie nominalnej 48.000.000 zł obejmował 40 % wartości pierwotnej wartości emisyjnej obligacji. Wykup nastąpił w terminie i na warunkach przewidzianych w warunkach emisji obligacji.

Obligacje notowania :

Od dnia 12 lutego 2016 r. obligacje Spółki serii JWC1217 (ISIN PLJWC000050) w liczbie 120.000 sztuk o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej 120.000.000 zł są notowane na Catalyst. W związku z transakcją wykupu 48.000.000 zł tych obligacji dnia 9 grudnia 2016r., obecnie na rynku Catalyst notowane są papiery o łącznej wartości 72.000.000 zł.

Sprzedaż nieruchomości do podmiotów zależnych:

W dniu 2 grudnia 2016 r. została zawarta umowa, której przedmiotem była sprzedaż przez Emitenta na rzecz podmiotu zależnego spółki pod firmą Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach prawa własności gruntu stanowiącego działki o nr 22/2 o pow. 5.261 m² KW SZ1S/82676/9 i nr 22/3 o pow. 455 m² KW SZ1S/221568/6 wraz z obiektem budownictwa mieszkaniowego w budowie z osiągniętym stanem „0” za kwotę 61.797.028 zł netto. Wraz z nieruchomością sprzedaży podlegała także dokumentacja projektowa będąca podstawą wydania pozwolenia na budowę budynku mieszkaniowego wielorodzinnego, pozwolenie na budowę oraz prawa do działań związanych z przygotowaniem inwestycji, łączna wartość sprzedaży wyniosła 74.000.000 zł netto.

Inne istotne umowy :

W dniu 26 lutego 2016 r. została zawarta umowa sprzedaży gruntu przez Emitenta na rzecz podmiotu trzeciego, której przedmiotem była działka położona w Łodzi przy ul. Lipowej 59, Pogonowskiego 70 oznaczona nr.135 o pow. 3.429 m², KW LD1M/00096196/3. Nieruchomość została nabyta przez Spółkę z zamiarem prowadzenia inwestycji. W związku z niekorzystnymi okolicznościami Spółka zrezygnowała z realizacji inwestycji, jednak uprzednio ponosząc koszty związane z przygotowaniem realizacji inwestycji.



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

Uzyskana cena sprzedaży nieruchomości nie pokryła kosztów związanych z jej nabyciem, przygotowaniem inwestycji oraz kosztami ponoszonymi w związku z jej utrzymaniem.

Nabycie akcji i udziałów :

W dniu 23 sierpnia 2016 r. Spółka nabyła 50 udziałów o wartości nominalnej 2.500 zł w spółce pod firmą J.W. Ergo Energy Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach za kwotę 1 zł. W Wyniku przedmiotowej transakcji Spółka zwiększyła do 100 % udział w kapitale zakładowym J.W. Ergo Energy Sp. z o.o.

W dniu 26 października 2016 r. Spółka nabyła 100.000 akcji, stanowiących 100 % kapitału zakładowego, w spółce pod firmą Homsly Investmemts S.A. z siedzibą w Warszawie (obecnie Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach).

Podwyższenie kapitału zakładowego w spółkach zależnych :

J.W. Marka Sp. z o.o.

W dniu 8 lutego 2016 r. aktem notarialnym Rep. A 1189/2016 sporządzonym przez Annę Sotą Notariusza w Warszawie został podwyższony kapitał zakładowy w spółce zależnej pod firmą Dana Invest Sp. z o.o z siedzibą w Ząbkach. Kapitał został podwyższony z kwoty 10.065.000 zł do kwoty 11.125.850 zł tj. o kwotę 1.060.850 zł w drodze utworzenia 21.217 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i wartości emisyjnej 200 zł każdy. Udziały zostały objęte w całości przez Spółkę w zamian za wkład gotówkowy.

W dniu 26 lutego 2016 r. aktem notarialnym Rep. A 2096/2016 sporządzonym przez Annę Sotą Notariusza w Warszawie został podwyższony kapitał zakładowy w spółce zależnej pod firmą J.W. Marka Sp. z o.o z siedzibą w Ząbkach. Kapitał został podwyższony z kwoty 158.838.000 zł do kwoty 189.658.450 zł tj. o kwotę 30.820.450 zł w drodze utworzenia 616.409 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Udziały zostały objęte w całości przez Spółkę w zamian za aport w postaci 145.558 udziałów o łącznej wartości nominalnej 7.277.900 zł w spółce pod firmą Bliska Wola 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach.

W dniu 26 lutego 2016 r. w wykonaniu wyżej opisanej uchwały oraz oświadczenia o objęciu udziałów została zawarta umowa na podstawie której, Spółką przeniosła na spółkę pod firmą J.W. Marka Sp. z o.o. z siedziba w Ząbkach 145.558 udziałów o łącznej wartości nominalnej 7.277.900 zł w spółce pod firmą Bliska Wola 1 Sp. z o.o. z siedziba w Ząbkach.

W dniu 14 marca 2016 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału w spółce pod firmą J.W. Marka Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach o kwotę 30.820.450 zł tj. do kwoty 189.658.450 zł.

J.W. Construction Sp. z o.o.

W dniu 26 lutego 2016 r. aktem notarialnym Rep. A 2106/2016 sporządzonym przez Annę Sotą Notariusza w Warszawie został podwyższony kapitał zakładowy w spółce zależnej pod firmą J.W. Construction Sp. z o.o z siedzibą w Ząbkach. Kapitał został podwyższony z kwoty 27.021.650 zł do kwoty 39.767.150 zł tj. o kwotę 12.745.500 zł w drodze utworzenia 254.910 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Udziały zostały objęte w całości przez Spółkę w zamian za aport w postaci 71.604 udziałów o wartości nominalnej 3.580.200 zł w spółce pod firmą Bliska Wola 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach.

W dniu 26 lutego 2016 r. w wykonaniu wyżej opisanej uchwały oraz oświadczenia o objęciu udziałów została zawarta umowa na podstawie której, Spółką przeniosła na spółkę pod firmą J.W. Construction Sp. z o.o. z siedziba w Ząbkach 71.604 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.580.200 zł w spółce pod firmą Bliska Wola 2 Sp. z o.o. z siedziba w Ząbkach.

Hanza Invest S.A.

W dniu 31 października 2016 r. aktem notarialnym 13890/2016 sporządzonym przez Ewę Rokos Notariusza w Warszawie został podwyższony kapitał zakładowy w spółce zależnej pod firmą Homsly Investmens S.A. (obecnie Hanza Invest S.A.). Kapitał został podwyższony z kwot 100.000 zł do kwoty 41.100.000 zł tj. o kwotę 41.000.000 zł w drodze emisji 41.000.000 akcji imiennych serii B w całości objętych przez Spółkę za wkład gotówkowy.

W dniu 21 grudnia 2016 r. Spółka złożyła oświadczenie Hanzie Invest S.A. o zamianie posiadanych 34.000 obligacji zamiennych na akcje o zamianie obligacji na 200.000 akcji imiennych serii C o wartość nominalnej 1 zł każda akcja i łącznej wartości 200.000 zł.



Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

Wydarzenia korporacyjne

W dniu 29 czerwca 2016 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które oprócz uchwał w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdań : finansowych i Zarządu z działalności Emitenta jak i jej Grupy Kapitałowej w 2015 r., sposobu podziału zysku za 2015 rok oraz udzielenia absolutorium członkom organów Spółki z wykonywania obowiązków w 2015 r.

Zdarzenia nietypowe mające wpływ na wynik finansowy :

W dniu 27 września 2016 r. zapadł wyrok II instancji z powództwa m.st. Warszawy o zapłatę opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr 2/6 położonej w Warszawie przy ul. Górczewskiej 181 za lata 2009-2013 r. przedmiotowym wyrokiem Sąd zasądził na rzecz m.st. Warszawy kwotę 14.123.787 zł wraz z należnymi odsetkami oraz kosztami procesu. Spółka dokonała zapłaty kwoty należności głównej w kwocie 14.123.787 którą ujęto w sprawozdaniu w pozostałych kosztach operacyjnych oraz odsetek w kwocie 7.965.870 ujętych w kosztach finansowych. Spółka nie zgadza się z rozstrzygnięciem Sądu w przedmiotowej sprawie i planuje wnieść skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego. Swoje stanowisko uzasadnia tym, że nieruchomość została przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogę publiczną co oznacza, że nastąpiło tzw. wyłączenie de facto, przy jednoczesnym obowiązku uiszczania opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieadekwatnych do możliwości wykorzystania tej nieruchomości. Utworzona przez Spółkę, zgodnie z zasadą ostrożności rezerwa w wysokości 9.230.000 zł dotycząca opłat za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr 2/6 położonej w Warszawie przy ul. Górczewskiej 181 za lata 2014 – 2016 wraz z odsetkami. Podstawą utworzenia rezerwy był wyrok zapadły w dniu 27 września 2016 r. opisany powyżej. Kwota rezerwy została wykazana w pozostałych kosztach operacyjnych.

Nota 29. Zdarzenia, które wystąpiły po dacie bilansowej

Ogłoszenie wezwania na akcje Spółki

W dniu 20 stycznia 2017 r. Pan Józef Wojciechowski dominujący akcjonariusz w stosunku do Spółki ogłosił wezwanie na sprzedaż akcji Spółki w związku z zamiarem przekroczenia progu 66 % głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wezwanie obejmuje sprzedaż 30.247.179 akcji Spółki stanowiących 34,04 % akcji Spółki i uprawniających do 30.247.179 głosów na Walnym Zgromadzeniu co stanowi 34,04 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Data rozpoczęcia zapisów na sprzedaż akcji została ustalona na dzień 9 lutego 2016 r. a zakończenia składania zapisów na dzień 15 marca 2017 r.

Udzielenie poręczenia

W dniu 10 lutego 2017 r. Spółka udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie do kwoty 141.789.712 zł za zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów przez podmiot zależny Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach. Hanza Invest S.A. zaciągnęła dwa kredyty : inwestycyjny w kwocie 138.789.712 zł oraz na VAT w kwocie 3.000.000 zł na sfinansowanie części kosztów realizacji inwestycji Hanza Tower w Szczecinie.

Zawarcie aneksu do umowy kredytowej

W dniu 30 stycznia 2017 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt rewolwingowy udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w ostatecznej wysokości 4.944.327 zł, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Na mocy Aneksów przesunięto termin wykorzystania i ustalono harmonogram spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 31 grudnia 2017 r.

Pozwolenie na budowę

W dniu 30 stycznia 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego na Osiedlu Villa Campina w Ożarowie Mazowieckim. Pozwolenie jest prawomocne



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

Nota 30. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje sprawozdania finansowego (również przeliczone na EURO) w tys.

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 grudnia 2016 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4240 zł/EURO.

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 grudnia 2015 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2615 zł/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2016r. do 31 grudnia 2016r., 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 4,3757 zł/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2015r do 31 grudnia 2015r., 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 4,1848 zł/EURO.

Pozycja bilansu Emitenta	2016-12-31		2015-12-31	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 449 838	327 721	1 315 689	308 739
Aktywa trwałe	708 549	160 160	842 997	197 817
Aktywa obrotowe	741 289	167 561	472 692	110 922
Pasywa razem	1 449 838	327 721	1 315 689	308 739
Kapitał własny	684 286	154 676	674 695	158 323
Zobowiązania długoterminowe	191 979	43 395	300 857	70 599
Zobowiązania krótkoterminowe	573 573	129 650	340 138	79 816

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2016 do 31-12-2016		od 01-01-2015 do 31-12-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	185 438	42 379	207 880	49 675
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	181 323	41 439	166 511	39 790
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 115	940	41 369	9 886
Koszty sprzedaży	18 072	4 130	22 777	5 443
Koszty ogólnego zarządu	12 374	2 828	11 106	2 654
Zysk (strata) ze sprzedaży	-33 862	-7 739	38 816	9 276
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-69 161	-15 806	26 638	6 365
Zysk (strata) brutto	-6 079	-1 389	18 351	4 385
Podatek dochodowy	-15 669	-3 581	3 312	791
Zysk (strata) netto	9 591	2 192	15 040	3 594

Nota 31. Istotne sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2016 r. wartość postępowań wytoczonych z powództwa Spółki, prowadzonych w sądach powszechnych (tzn. w sądach I i II instancji) nie przekraczała 10 % kapitałów własnych Spółki, przy czym wskazać należy, iż, w dniu 28 grudnia 2016 r. Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej z dnia 27 czerwca 2016 r. (sygn. Akt ICSK 361/16) od wyroku oddalającego powództwo przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawie („Pozwany”) o zobowiązanie Pozwanego do złożenia oświadczenia woli w zakresie nabycia od Spółki prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr 2/6 o pow. 3.2605 ha, dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA4M/00413015/1 („Nieruchomość”) za cenę netto wynoszącą 91.130.975 zł wraz z odsetkami od dnia 8 stycznia 2010r. Spółka złożyła pozew na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 2) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2003.80.717) w związku z uchwaleniem przez Pozwanego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Olbrachtą (zatwierdzony uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LVI/1669/2009, który wszedł w życie z dniem 3 sierpnia 2009 r.) („Plan”). Nieruchomość w Planie została przeznaczona pod Trasę N-S. W okresie kiedy Spółka nabyła Nieruchomość nie obowiązywał dla niej żaden plan zagospodarowania. Z chwilą i w wyniku uchwalenia Planu nastąpiło istotne ograniczenie możliwości korzystania przez Spółkę



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

z Nieruchomości, w związku z czym Spółka ma prawo żądania wykupu Nieruchomości przez Pozwanego. Spółka wystąpiła do Pozwanego z wnioskiem o podjęcie działań zmierzających do dobrowolnego wykupienia Nieruchomości przez Pozwanego jednakże spotkała się z odmową. Odmowa przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania zamyka drogę sądową podjęta bezpośrednio w celu realizacji roszczenia, niemniej jednak Spółka nie podziela argumentacji sądów zawartej w zapadłych rozstrzygnięciach, rozważa możliwość uruchomienia innych środków prawnych, jak np. skarga konstytucyjna lub skarga do Europejskiego Trybunału Praw Człowieka i Obywatela.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. wartość postępowań wytoczonych przeciwko Spółce nie przekraczała 10 % kapitałów własnych Spółki.

Nota 32. Instrumenty finansowe i rachunkowość zabezpieczeń

Spółka nie korzysta z pochodnych instrumentów finansowych. Spółka korzysta z kredytów bankowych, pożyczek od spółki powiązanej, emituje obligacje jak również korzysta z umów leasingu finansowego. Główne aktywa finansowe Spółki to udziały i akcje w Spółkach powiązanych, pożyczki dla spółek powiązanych oraz depozyty bankowe.

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

	Kategoria	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
	zgodnie z MSR 39				
Aktywa finansowe					
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	DDS	235 723 468,01	156 377 943,81	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	DDS	209 550,00	209 550,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe pożyczki	PiN	61 400 184,46	41 684 323,27	61 400 184,46	41 684 323,27
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		53 566 705,42	45 936 688,70	53 566 705,42	45 936 688,70
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	WwWGp WF	69 622 774,77	73 600 261,65	69 622 774,77	73 600 261,65
Zobowiązania finansowe					
Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFwgZK	73 185 389,92	57 298 512,44	73 185 389,92	57 298 512,44
Pożyczki od spółek powiązanych	PZFwgZK	24 663 009,10	23 970 953,26	24 663 009,10	23 970 953,26
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	PZFwgZK	1 546 189,64	8 324,99	1 546 189,64	8 324,99
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	PZFwgZK	1 395 828,84	78 662,15	1 395 828,84	78 662,15
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	PZFwgZK	34 864 593,73	37 754 423,62	34 864 593,73	37 754 423,62
Obligacje	PZFwgZK	127 542 890,70	314 162 163,83	127 542 890,70	314 162 163,83
Zobowiązania z tytułu kaucji długoterminowe	PZFwgZK	28 747 371,63	23 086 165,86	28 747 371,63	23 086 165,86
Zobowiązania z tytułu weksli- pozostałe	PZFwgZK	7 008 683,52	7 012 598,47	7 008 683,52	7 012 598,47
Zobowiązania wekslowe- powiązane	PZFwgZK	93 792 706,72	64 505 185,19	93 792 706,72	64 505 185,19

UdtW – Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,

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

PiN – Pożyczki i należności,

DDS – Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,

PZFwgZK – Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Ryzyko stopy procentowej

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



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

31-12-2016 - Oprocentowanie zmienne	do 1 roku	1 do 2 lat	2 - 5 lat, powyżej 5 lat	Ogółem
Aktywa gotówkowe	69 622 774,77	0,00	0,00	69 622 774,77
Pożyczki do spółek powiązanych	61 400 184,46	0,00	0,00	61 400 184,46
Pożyczki od spółek powiązanych	0,00	24 663 009,10	0,00	24 663 009,10
Kredyty bankowe	14 992 703,98	44 587 177,32	13 605 508,62	73 185 389,92
Zobowiązania z tytułu obligacji	76 042 890,70	51 500 000,00	0,00	127 542 890,70

Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Nota 33. Propozycja podziału zysku

Zarząd Spółki złoży propozycję przeznaczenia zysku wypracowanego za 2016 rok na podwyższenie kapitału zapasowego.

Nota 34. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd :

Na dzień 01.01.2016 r. skład Zarządu Spółki był następujący :

Wojciech Rajchert – Członek Zarządu
Magdalena Starzyńska – Członek Zarządu
Małgorzata Ostrowska – Członek Zarządu
Piotr Suprynowicz – Członek Zarządu

W roku 2016 w s składzie Zarządu Spółki nie zaszły żadne zmiany.

Na dzień 31.12.2016 r. skład Zarządu Spółki był następujący :

Wojciech Rajchert – Członek Zarządu
Magdalena Starzyńska – Członek Zarządu
Małgorzata Ostrowska – Członek Zarządu
Piotr Suprynowicz – Członek Zarządu

Rada Nadzorcza :

Na dzień 01.01.2016 r. skład Rady Nadzorczej Spółki był następujący :

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Irina Łopuszyńska - Członek Rady Nadzorczej
Małgorzata Szwarz - Sroka – Członek Rady Nadzorczej
Laura Michnowicz – Członek Rady Nadzorczej
Barbara Czyż – Członek Rady Nadzorczej

W roku 2016 w s składzie Rady Nadzorczej Spółki nie zaszły żadne zmiany.

Na dzień 31.12.2016 r. skład Rady Nadzorczej Spółki był następujący :

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Irina Łopuszyńska - Członek Rady Nadzorczej
Małgorzata Szwarz - Sroka – Członek Rady Nadzorczej
Laura Michnowicz – Członek Rady Nadzorczej
Barbara Czyż – Członek Rady Nadzorczej

Nota 35. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą kredyty bankowe, leasing finansowy, obligacje długoterminowe i pożyczki. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

Ryzyko stopy procentowej

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



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

Z uwagi na to, że Spółka posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co równoważyło ryzyko, oraz na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Spółka nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31.12.2016, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

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

Spółka alokuje koszty finansowe od kredytów inwestycyjnych na poszczególne projekty deweloperskie, co powoduje, że wpływ zmian stóp procentowych na wynik ma charakter odroczonej

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej)

	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto w tys. zł
PLN	1%	-1 240
PLN	-1%	1 240

Ryzyko walutowe

Spółka jest narażona na ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na pożyczki udzielone w walucie jednostkom powiązanim. Są to pożyczki udzielone w EUR i USD.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na możliwe zmiany kursu tych walut przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z należnościami i pożyczkami w walutach obcych).

Zmiana kursu EUR/PLN	Wartość godziwa 31.12.2016 (tys. zł)	Wartość aktywa w stosunku do pierwotnej	Wartość aktywa finansowego	Zmiana (tys. zł)
obniżenie o 20%	33 179	80%	26 543	6 636
obniżenie o 10%	33 179	90%	29 861	3 318
brak zmiany	33 179	100%	33 179	0
powiększenie o 10%	33 179	110%	36 497	-3 318
powiększenie o 20%	33 179	120%	39 814	-6 636

Zmiana kursu USD/PLN	Wartość godziwa 31.12.2016 (tys. zł)	Wartość aktywa w stosunku do pierwotnej	Wartość aktywa finansowego	Zmiana (tys. zł)
obniżenie o 20%	17 716	80%	14 173	3 543
obniżenie o 10%	17 716	90%	15 944	1 772
brak zmiany	17 716	100%	17 716	0
powiększenie o 10%	17 716	110%	19 488	-1 772
powiększenie o 20%	17 716	120%	21 259	-3 543

Ryzyko kredytowe

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

W przypadku należności i pożyczek od Spółek powiązanych ryzyko to uznaje się za nieistotne ze względu na bieżący monitoring ich standingu finansowego.

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe wynosi 20.885 tys. zł na dzień bilansowy i zostało oszacowane jako wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych spółek.

W ocenie Zarządu Spółki, ryzyko kredytowe zostało ujęte w sprawozdaniu finansowym poprzez utworzenie odpisów aktualizujących.

Ryzyko kredytowe związane z depozytami bankowymi uznaje się za nieistotne, ponieważ Spółka zawarła transakcje z instytucjami o ugruntowanej pozycji finansowej.

Ryzyko związane z płynnością

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



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

Nota 36. Zarządzanie kapitałem

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

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

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

Wskaźnik kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania / EBITDA jest obliczany jako stosunek kredytów, pożyczek i innych źródeł finansowania do EBITDA. Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania oznaczają łączną kwotę zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i leasingu, natomiast EBITDA jest to zysk z działalności operacyjnej po dodaniu amortyzacji.

W celu utrzymania płynności finansowej i zdolności kredytowej pozwalającej na pozyskanie finansowania zewnętrznego przy rozsądnym poziomie kosztów Spółka zakłada utrzymanie wskaźnika kapitału własnego na poziomie nie niższym niż 0,3.

	2016-12-31	2015-12-31
Oprocentowane kredyty i pożyczki	97 848 399,02	65 655 276,53
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	667 703 937,99	575 339 183,74
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-69 622 774,77	-73 600 261,65
Zadłużenie netto	695 929 562,24	567 394 198,62
Kapitał własny	684 285 638,24	674 694 704,07
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto	0,00	0,00
Kapitał razem	684 285 638,24	674 694 704,07
Kapitał i zadłużenie netto	1 380 215 200,49	1 242 088 902,70
Wskaźnik kapitału własnego	49,58%	54,32%
Wskaźnik kredyty	50,42%	45,68%

Nota 37. Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego i przeglądu sprawozdania finansowego

W dniu 15 czerwca 2016 r. Spółka zawarła z BDO Sp. z o.o., podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych, umowę o dokonanie przeglądu śródrocznego i badania sprawozdania finansowego za rok 2016. Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2016 ustalone zostało na kwotę 175 tys. PLN, z tego 125 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowego, natomiast 50 tys. PLN za przegląd śródroczny i badanie roczne skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2016 wyniosło 50 tys. PLN, z tego 25 tys. PLN za badanie roczne skonsolidowanego, natomiast 25 tys. PLN za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane z jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2016 r. wyniosło 125 tys. PLN, z tego 85 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 40 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto.

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za poprzedni rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2015 wyniosło 175 tys. PLN, z tego 125 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowego, natomiast 50 tys. PLN za przegląd śródroczny i badanie roczne skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2015 wyniosło 50 tys. PLN, po 25 tys. PLN za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania jak i za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2015r. wyniosło 120 tys. PLN, z tego 85 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 40 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto.

Nota 38. Informacje na temat zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok ubiegły

Sprawozdanie finansowe za rok 2015 zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia w dniu 29 czerwca 2016 r.


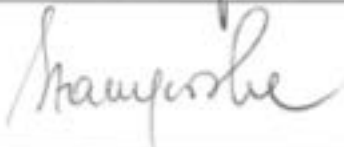




Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2016 do dnia 31 grudnia 2016 roku

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

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

Podpisy Członków Zarządu

Wojciech Rajchert Członek Zarządu	Podpis 
Magdalena Starzyńska Członek Zarządu	Podpis 
Małgorzata Ostrowska Członek Zarządu	Podpis 
Piotr Suprynowicz Członek Zarządu	Podpis 

Ząbki, 10 marca 2017 roku