

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 3 MIESIĘCY

Zakończony dnia 31 marca 2018 roku Sporządzone zgodnie
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej



Ząbki, 22 maja 2018

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

E. SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA

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

F. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA

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

A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

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

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

Czas trwania Jednostki Dominującej na dzień 31 marca 2018 r. jest nieograniczony. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

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

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy i objętych konsolidacją na dzień 31 marca 2018 r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne:				
Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
J.W. Construction Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
JW. Marka Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Yakor House Sp. z o.o.	Rosja	70,00%	70,00%	konsolidacja pełna
Seahouse Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Business Financial Construction Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Dana Invest Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o. (Bałtycka Invest Sp. z o.o.)	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Berenzona Invest Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Bliska Wola 4 Sp z o.o. 1SK	Polska	48,00%	48,00%	konsolidacja pełna
Bliska Wola 4 Sp z o.o. 2SK	Polska	48,00%	48,00%	konsolidacja pełna
Wola Invest Sp. z o.o. (wcześniej Bliska Wola 3 Sp z o.o.)	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Bliska Wola 4 Sp z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Zdziarska Invest Sp z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Łódź Invest Sp z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Lewandów Invest Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Hanza Invest S.A.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy jest:

- JW. Marka Sp. z o.o. – działalność marketingowa,
- Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o. – sprzedaż i administrowanie osiedli budownictwa społecznego,
- Yakor House Sp. z o.o. - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Porta Transport Sp. z o.o. – usługi transportowe,
- J.W. Construction Sp. z o.o. – realizacja produkcji budowlanej, produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa,
- Seahouse Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Business Financial Construction Sp. z o.o. – sprzedaż i marketing,
- Dana Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Varsovia Apartamenty Sp. z o.o. – hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- Berensona Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1SK – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2SK – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Wola Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Bliska Wola 4 Sp. z o.o. – zarządzanie spółkami komandytowymi,
- Zdziarska Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Łódź Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Lewandów Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Hanza Invest S.A. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Wszystkie Spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność na terytorium Polski, za wyjątkiem spółki zależnej Yakor House Sp. z o.o, która koncentruje swoją działalność w zakresie produkcji budowlanej i deweloperskiej na terytorium Rosji. Czas trwania spółek wchodzących w skład Grupy jest nieograniczony.

Sporządzanie sprawozdania skonsolidowanego

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za lata 2017-2018 zostały sporządzone na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. i zestawione w taki sposób, aby Grupa stanowiła jedną jednostkę. Skonsolidowane sprawozdania finansowe obejmują sprawozdania finansowe jednostki dominującej J.W. Construction Holding S.A. i sprawozdania finansowe kontrolowanych przez jednostkę dominującą spółek zależnych.

Jednostka dominująca dokonała w latach 2017-2018 wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją następujących jednostek podporządkowanych:

W 2018 roku:

- J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.-100%
- JW. Ergo Energy -50%
- TBS Nowy Dom Sp. z o.o. – 100%
- Wielopole 19/21 Sp. z o.o. – 100%

W 2017 roku:

- J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.-100%
- JW. Ergo Energy -100%
- TBS Nowy Dom Sp. z o.o. – 100%

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

Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

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

Ważne oszacowania i założenia

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

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

Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kwartał 2018 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2017 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego. Szczegółowy opis zasad rachunkowości przyjętych przez Grupę Kapitałową J.W. Construction Holding został przedstawiony w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2017 rok, opublikowanym w dniu 14 marca 2018 roku.

▪ Zmiany wynikające ze zmian MSSF

Od 1 stycznia 2018 roku obowiązują następujące nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej.

• MSSF 9 *Instrumenty finansowe*

Nowy standard został opublikowany w dniu 24 lipca 2014 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.

Grupa zastosowała nowy standard od 1 stycznia 2018 roku. Zastosowanie zmienionego standardu nie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

• MSSF 15 *Przychody z umów z klientami*

Nowy ujednoczony standard został opublikowany w dniu 28 maja 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 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.

Grupa zastosowała nowy standard od 1 stycznia 2018 roku.

Zarząd przeprowadził analizę wpływu powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. Zastosowanie zmienionego standardu nie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

• 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 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.

Grupa zastosowała te regulacje wraz z datą wdrożenia MSSF 15, tj. od 1 stycznia 2018 roku. Zastosowanie zmienionego standardu nie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

• 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.

Grupa zastosowała nową interpretację od 1 stycznia 2018 roku. Zastosowanie zmienionej interpretacji nie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowane w dniu 8 grudnia 2016).

Grupa zastosowała nową interpretację od 1 stycznia 2018 roku. Zastosowanie zmienionej interpretacji nie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

▪ Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę

Grupa nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za I kwartał 2017 roku i/lub na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Grupa 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 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.

- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe*

Nowy standard został opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później. Dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15 i MSSF 9). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące umów ubezpieczeniowych (MSSF 4).

- 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 odroczone 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 stosuje 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 zmienionych standardów.

- KIMSF 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.

- 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.

- KIMSF 23 *Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego*

Nowa interpretacja została opublikowana w dniu 7 czerwca 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Celem interpretacji jest wskazanie w jaki sposób ująć w sprawozdaniach finansowych podatek dochodowy w przypadkach, gdy istniejące przepisy podatkowe mogą pozostawiać pole do interpretacji i różnicy zdań pomiędzy jednostką i organami podatkowymi.

- Zmiana w MSSF 9: *Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą*

Zmiana w MSSF 9 została opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Jej celem jest wskazanie zasad wyceny dla aktywów finansowych, które mogą zostać spłacone wcześniej na podstawie warunków umownych i, formalnie, mogłyby nie spełniać wymogów testu „płatność wyłączenie kapitału i odsetek”, co wykluczałoby ich wycenę w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

- Zmiana w MSR 28: *Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*

Zmiana w MSR 28 została opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Jej celem jest wskazanie zasad wyceny dla udziałów w

jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w sytuacji, gdy nie są one wyceniane metodą praw własności.

- *Zmiany do MSR 19 Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu*

Zmiany w MSR 19 zostały opublikowane w dniu 7 lutego 2018 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Zmiany dotyczą sposobu ponownej wyceny programów zdefiniowanych świadczeń w przypadku, gdy ulegają one zmianie. Zmiany w standardzie oznaczają, że w przypadku ponownej wyceny aktywa/zobowiązania netto z tytułu danego programu należy zastosować zaktualizowane założenia w celu określenia bieżącego kosztu zatrudnienia i kosztów odsetek dla okresów po zmianie programu. Do tej pory, MSR 19 tego nie wyjaśniał precyzyjnie.

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

B. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31-03-2018	31-12-2017
AKTYWA TRWAŁE		785 825 189,71	745 462 743,34
Wartości niematerialne	1	12 477 358,44	12 489 047,53
Rzeczowe aktywa trwałe	2	411 690 221,01	413 497 228,56
Nieruchomości inwestycyjne	3	284 888 593,65	279 544 497,36
Inne aktywa finansowe	4	42 495 012,22	3 753 010,25
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		31 241 730,54	33 146 685,79
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	3 032 273,85	3 032 273,85
AKTYWA OBROTOWE		950 335 827,79	945 424 569,82
Zapasy	6	30 075 544,15	30 400 513,03
Kontrakty budowlane	7	680 574 137,53	629 595 306,51
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	39 476 143,20	42 139 203,55
Inne aktywa finansowe	9	17 160 891,98	55 725 214,89
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	163 070 773,35	174 271 089,37
Rozliczenia międzyokresowe	11	19 978 337,58	13 293 242,47
Aktywa razem		1 736 161 017,49	1 690 887 313,15
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		679 606 471,56	678 227 625,57
Kapitał podstawowy		17 771 888,60	17 771 888,60
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 490 208,19	7 490 208,19
Pozostałe kapitały	13	644 374 580,38	643 347 486,83
Niepodzielony wynik finansowy		9 142 289,71	-16 318 050,13
Zysk/ strata netto		827 504,68	25 936 092,09
ZOBOWIĄZANIA		1 056 554 545,92	1 012 659 687,57
Zobowiązania długoterminowe		429 980 207,92	463 811 348,81
Kredyty i pożyczki	12	111 497 302,11	144 689 144,73
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		34 775 379,52	37 474 920,23
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		241 204,48	241 204,48
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	15	54 498 915,07	54 578 877,99
Inne zobowiązania	14	228 967 406,74	226 827 201,37
Zobowiązania krótkoterminowe		626 574 338,00	548 848 338,76
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	15	68 137 546,94	60 625 467,65
Kontrakty budowlane	7	438 837 988,19	377 519 939,66
Kredyty i pożyczki	12	53 670 535,85	60 247 273,99
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	15	40 829 791,50	27 735 675,12
Inne zobowiązania	16	25 098 475,52	22 719 982,34
Pasywa razem		1 736 161 017,48	1 690 887 313,15

2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2018 do 31-03-2018	za okres 01-01-2017 do 31-03-2017
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	50 525 199,75	74 002 947,34
Przychody netto ze sprzedaży produktów		49 354 086,63	73 471 597,74
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		1 171 113,12	531 349,60
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	18	38 498 783,48	55 810 876,49
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		37 323 203,19	55 311 918,12
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1 175 580,29	498 958,37
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		12 026 416,27	18 192 070,85
Koszty sprzedaży		4 869 008,31	4 897 774,32
Koszty ogólnego zarządu		5 841 462,15	4 667 574,12
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		-3 770 915,75	-452 951,46
Zysk (strata) ze sprzedaży		-2 454 969,93	8 173 770,96
Pozostałe przychody operacyjne	19	386 041,62	675 743,52
Pozostałe koszty operacyjne	20	1 535 905,18	2 322 462,26
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		-3 604 833,49	6 527 052,22
Przychody finansowe	21	8 635 473,35	596 371,14
Koszty finansowe	22	4 994 685,64	5 323 723,66
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		35 954,22	1 799 699,70
Zysk (strata) brutto		35 954,22	1 799 699,70
Podatek dochodowy	23	-791 550,47	-265 894,75
Zysk (strata) netto		827 504,69	2 065 594,45

Inne całkowite dochody:		551 341,30	-30 920,32
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		551 341,30	-30 920,32
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		1 378 845,99	2 034 674,13

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		za okres 01-01-2018 do 31-03-2018	za okres 01-01-2017 do 31-03-2017
Zyski			
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych		827 504,69	2 065 594,45
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)		0,01	0,02
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)		0,01	0,02

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



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018r.

3. Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2017	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	638 322 939,75	7 947 307,60	-2 922 760,52	-16 318 050,13	25 936 092,09	678 227 625,57
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2018	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	638 322 939,75	7 947 307,60	-2 922 760,52	-16 318 050,13	25 936 092,09	678 227 625,57
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	551 341,30	0,00	0,00	551 341,30
Zysk/ strata z przejęcia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	638 322 939,75	7 947 307,60	-2 371 419,22	-16 318 050,13	25 936 092,09	678 778 966,87
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	827 504,68	827 504,68
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	638 322 939,75	7 947 307,60	-2 371 419,22	-16 318 050,13	26 763 596,77	679 606 471,56
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	475 752,25	0,00	0,00	25 460 339,84	-25 936 092,09	0,00
Stan na 31 marca 2018	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	638 798 692,00	7 947 307,60	-2 371 419,22	9 142 289,71	827 504,68	679 606 471,56



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018r.

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2016	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	646 600 115,53	7 947 307,60	-2 021 991,29	-49 573 465,57	24 978 238,97	653 192 302,02
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2017	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	646 600 115,53	7 947 307,60	-2 021 991,29	-49 573 465,57	24 978 238,97	653 192 302,02
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-900 769,23	0,00	0,00	-900 769,23
Zysk/ strata z przejęcia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,70	0,00	0,70
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	646 600 115,53	7 947 307,60	-2 922 760,52	-49 573 464,87	24 978 238,97	652 291 533,49
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25 936 092,09	25 936 092,09
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	646 600 115,53	7 947 307,60	-2 922 760,52	-49 573 464,87	50 914 331,06	678 227 625,58
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	-8 277 175,78	0,00	0,00	33 255 414,75	-24 978 238,97	0,00
Stan na 31 grudnia 2017	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	638 322 939,75	7 947 307,60	-2 922 760,52	-16 318 050,13	25 936 092,09	678 227 625,58



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018r.

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2016	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	646 600 115,53	7 947 307,60	-2 021 991,29	-49 573 465,57	24 978 238,97	653 192 302,02
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2017	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	646 600 115,53	7 947 307,60	-2 021 991,29	-49 573 465,57	24 978 238,97	653 192 302,02
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wypłata dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-30 920,32	0,00	0,00	-30 920,32
Zysk/ strata z przejęcia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	-2 147 426,10	0,00	0,00	2 147 426,10	0,00	0,00
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	644 452 689,43	7 947 307,60	-2 052 911,61	-47 426 039,47	24 978 238,97	653 161 381,70
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 065 594,45	2 065 594,45
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	644 452 689,43	7 947 307,60	-2 052 911,61	-47 426 039,47	27 043 833,42	655 226 976,15
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24 978 238,97	-24 978 238,97	0,00
Stan na 31 marca 2017	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	644 452 689,43	7 947 307,60	-2 052 911,61	-22 447 800,51	2 065 594,45	655 226 976,15

4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	Od 01-01-2018 do 31-03-2018	Od 01-01-2017 do 31-03-2017
Zysk (strata) netto	827 504,68	2 065 594,45
Korekta o pozycję	15 263 417,07	1 524 473,12
Amortyzacja	2 706 371,48	2 732 325,15
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	-349 475,92	1 865 691,17
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	0,00	1 075 250,00
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej - udziały	0,00	0,00
Odsetki i dywidendy	3 287 011,35	3 046 024,24
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	5 249 826,31	-7 548 221,64
Inne korekty	4 369 683,84	353 404,20
- odpis nieruchomości inwestycyjne	3 770 915,75	452 951,46
- pozostałe korekty	598 768,09	-99 547,26
Zmiana stanu kapitału obrotowego	29 543 336,76	26 053 125,51
Zmiana stanu zapasów	324 968,88	-15 908,83
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	15 635 219,76	16 792 783,57
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	3 663 060,35	-4 191 494,36
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	9 920 087,77	13 467 745,14
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	45 634 258,51	29 643 193,08
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	0,00	561 750,00
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-14 498 728,78	-1 709 937,06
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	0,00
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	-603 312,00	-36 300 000,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	69 275,97	9 973 609,00
Pożyczki udzielone	-18 151,14	-116 919,07
Odsetki otrzymane	15 139,54	26 391,00
Zbycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych:	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-15 035 776,41	-27 565 106,13
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	0,00	0,00
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	0,00	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	9 395 611,83	24 014 584,29
Spłaty kredytów i pożyczek	-49 155 998,70	-9 594 649,85
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-327 259,61	-339 523,89
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-1 711 152,64	-3 187 305,77
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	0,00	0,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	0,00	-2 250 000,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-41 798 799,12	8 643 104,78
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-11 200 317,02	10 721 191,73
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	174 271 089,37	88 312 239,72
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	163 070 773,35	99 033 431,73

C. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31-03-2018	31-12-2017
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy z konsolidacji	12 389 648,22	12 389 648,22
c) inne wartości niematerialne	87 710,22	99 399,31
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	12 477 358,44	12 489 047,53

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31-03-2018	31-12-2017
a) środki trwałe, w tym:	397 583 645,24	399 910 708,06
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	41 475 107,91	41 475 107,91
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	327 351 202,75	328 504 635,75
- urządzenia techniczne i maszyny	15 647 060,43	15 947 875,40
- środki transportu	2 023 645,04	2 400 907,49
- inne środki trwałe	11 086 629,11	11 582 181,51
b) środki trwałe w budowie	14 106 575,77	13 586 520,50
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	411 690 221,01	413 497 228,56

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	31-03-2018	31-12-2017
a) nieruchomości inwestycyjne	284 888 593,65	279 544 497,36
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	284 888 593,65	279 544 497,36

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	Według wartości godziwej	Według kosztu historycznego	Razem wartość nieruchomości inwestycyjnych
a) stan na początek okresu	211 115 853,59	68 428 643,77	279 544 497,36
poniesione nakłady	128 322 749,06	65 525 085,71	193 847 834,77
koszty finansowe	14 891 508,16	2 903 558,06	17 795 066,22
wartość aktualizacji	67 901 596,37	0,00	67 901 596,37
b) zwiększenia (z tytułu)	3 118 135,54	10 489 790,30	13 607 925,84
poniesione nakłady	3 104 221,74	10 489 790,30	13 594 012,04
koszty finansowe	0,00	0,00	0,00
wartość aktualizacji	13 913,80	0,00	13 913,80
reklasyfikacja z kontraktów budowlanych	0,00	0,00	0,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	8 263 829,55	0,00	8 263 829,55
poniesione nakłady-sprzedaży, korekty	0,00	0,00	0,00
koszty finansowe	0,00	0,00	0,00
wartość aktualizacji	6 677 277,33	0,00	6 677 277,33
reklasyfikacja do kontraktów budowlanych/towarów	1 586 552,22	0,00	1 586 552,22
d) stan na koniec okresu	205 970 159,58	78 918 434,07	284 888 593,65
nakłady	129 840 418,58	76 014 876,01	205 855 294,59
koszty finansowe	14 891 508,16	2 903 558,06	17 795 066,22
wartość aktualizacji	61 238 232,84	0,00	61 238 232,84

Nota 4. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-03-2018	31-12-2017
a) udziały lub akcje	425 219,98	221 907,98
b) udzielone pożyczki	38 416 955,39	112 067,95
c) inne inwestycje długoterminowe	3 652 836,85	3 419 034,32
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	42 495 012,22	3 753 010,25

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-03-2018	31-12-2017
a) w jednostkach zależnych	38 633 625,37	124 425,93
- udziały lub akcje	216 669,98	12 357,98
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	38 416 955,39	112 067,95
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	3 861 386,85	3 628 584,32
- udziały lub akcje	208 550,00	209 550,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	3 652 836,85	3 419 034,32
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	42 495 012,22	3 753 010,25



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018r.

	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Korekty aktualizacyjne wartości (razem)	Odpisy do wysokości wartości księgowej aportu	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1	TBS Marki Sp.z o.o.	Warszawa	budownictwo społeczne	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	13 360 000,00	0,00	0,00	13 360 000,00	100,00%
2	Business Financial Construction Sp. z o.o.	Warszawa	działalność usługowa	jednostka zależna	nie konsolidowana	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.zo.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	Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.01.2014	305 000,00	0,00	0,00	305 000,00	100,00%
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. 2 SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	29.01.2014	6 769 550,00	0,00	0,00	6 769 550,00	48,00%
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%
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	metoda pełna	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%
22	TBS Nowy Dom Sp. Z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	21.11.2017	1 002,00	0,00	0,00	1 002,00	100,00%



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018r.

	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Korekty aktualizacyjne wartości (razem)	Odpisy do wysokości wartości księgowej aportu	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
23	WIELOPOLE 19/21 SP.Z O.O.	Kraków	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	29.03.2018	203 312,00	0,00	0,00	203 312,00	100,00%

Powiązania pośrednie											
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	Karczma Regionalna Sp.z o.o.	Krynica Górska	usługi hotelarskie	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.12.2004	208 550,00	0,00	0,00	208 550,00	8,06%

Nota 5. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31-03-2018	31-12-2017
a) należności z tytułu kaucji	3 032 273,85	3 032 273,85
b) należności z tytułu depozytów (leasing)	0,00	0,00
b) pozostałe należności	0,00	0,00
Wartość należności, razem	3 032 273,85	3 032 273,85

2. AKTYWA OBROTOWE

Nota 6. Zapasy

ZAPASY	31-03-2018	31-12-2017
a) materiały	2 232 718,94	2 591 802,87
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	249 627,77	249 627,77
d) towary	27 497 274,95	27 482 711,03
e) zaliczki na dostawy	95 922,49	76 371,36
Wartość zapasów, razem	30 075 544,15	30 400 513,03

Nota 7. Kontrakty budowlane

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-03-2018	31-12-2017
KONTRAKTY BUDOWLANE (aktywa obrotowe)		
a) półprodukty i produkty w toku	644 430 860,42	580 192 722,05
b) produkty gotowe	16 988 965,82	32 089 840,45
c) zaliczki na dostawy	18 855 546,28	17 114 540,28
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	298 765,01	198 203,74
Wartość kontraktów budowlanych razem	680 574 137,53	629 595 306,51

KONTRAKTY BUDOWLANE (zobowiązania krótkoterminowe)	31-03-2018	31-12-2017
a) rozliczenia międzyokresowe	438 837 988,19	377 519 939,66
Wartość kontraktów budowlanych razem	438 837 988,19	377 519 939,66

kontrakty budowlane

Rozliczenia międzyokresowe	31-03-2018	31-12-2017
- zaliczki na lokale	436 050 617,45	373 504 903,13
- rezerwa na roboty	1 619 163,87	2 839 681,53
- inne	1 168 206,87	1 175 355,00
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	438 837 988,19	377 519 939,66

Spółki Grupy Kapitałowej w związku z prowadzoną działalnością zaciągają kredyty, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 marca 2018 roku Spółki Grupy ustanowiły zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych oraz środkach trwałych o łącznej wartości 657,6 mln zł. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę przyznanego kredytu (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółek Grupy. Na dzień 31 marca 2018 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 164,3 mln zł (z wyłączeniem kredytów TBS Marki Sp. z o.o., zobowiązania wynoszą 74,3 mln zł).

Nota 8. Należności krótkoterminowe

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31-03-2018	31-12-2017
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	8 405,00	7 783,70
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	20 203 514,82	25 576 919,46
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	16 629 254,13	12 436 070,61
d) inne	2 634 969,25	4 118 429,78
Wartość należności, razem	39 476 143,20	42 139 203,55

Nota 9. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓKOTERMINOWE	31-03-2018	31-12-2017
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	826 017,78	39 683 837,60
c) inne inwestycje	16 334 874,20	16 041 377,29
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	17 160 891,98	55 725 214,89

INWESTYCJE KRÓKOTERMINOWE	31-03-2018	31-12-2017
a) w jednostkach zależnych	770 533,24	39 683 837,60
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	770 533,24	39 683 837,60
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	16 390 359,73	16 041 377,29
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	16 334 875,19	16 041 377,29
- udzielone pożyczki	55 484,54	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	17 160 891,98	55 725 214,89

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31-03-2018	31-12-2017
a) środki pieniężne w kasie i banku	112 530 835,38	173 027 606,33
b) inne środki pieniężne	50 216 747,80	1 015 460,11
c) inne aktywa pieniężne	323 190,17	228 022,93
Wartość środków pieniężnych, razem	163 070 773,35	174 271 089,37

	31-03-2018	31-12-2017
środki pieniężne na rachunkach powierniczych	60 086 342,28	45 584 183,26
JW. Construction Holding SA	44 564 797,72	37 174 715,67
Hanza Invest SA	15 513 777,41	8 401 700,44
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	7 767,15	7 767,15

Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31-03-2018	31-12-2017
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19 978 337,58	13 293 242,47
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	19 978 337,58	13 293 242,47

Rozliczenia międzyokresowe	31-03-2018	31-12-2017
- ubezpieczenia majątkowe	112 573,52	116 644,20
- odsetki	1 133 839,55	1 418 486,12
- koszty prowizji	11 293 384,30	10 275 254,20
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, podatek drogowy	5 279 144,80	14 811,00
- pozostałe	2 159 395,41	1 468 046,95
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	19 978 337,58	13 293 242,47

3. ZOBOWIĄZANIA

Nota 12. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	31-03-2018	31-12-2017
a) kredyty	164 278 820,90	204 039 207,77
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>111 497 302,11</i>	<i>144 689 144,73</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>52 781 518,79</i>	<i>59 350 063,04</i>
b) pożyczki	889 017,06	897 210,95
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>889 017,06</i>	<i>897 210,95</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	165 167 837,96	204 936 418,72
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	111 497 302,11	144 689 144,73
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	53 670 535,85	60 247 273,99

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-03-2018	31-12-2017
Do 1 roku	52 781 518,79	59 350 063,04
Powyżej 1 roku do 2 lat	14 571 697,14	46 682 411,57
Powyżej 2 lat do 5 lat	23 005 328,07	19 388 653,94
Powyżej 5 lat	73 920 276,90	78 618 079,22
Razem kredyty, w tym:	164 278 820,90	204 039 207,77
- długoterminowe	111 497 302,11	144 689 144,73
- krótkoterminowe	52 781 518,79	59 350 063,04

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-03-2018	31-12-2017
Do 1 roku	889 017,06	897 210,95
Powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	0,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem pożyczki, w tym:	889 017,06	897 210,95
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	889 017,06	897 210,95

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

KREDYTY I POŻYCZKI	31-03-2018	31-12-2017
a) kredyty	90 042 515,70	90 903 238,42
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>84 925 026,56</i>	<i>85 736 830,84</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>5 117 489,14</i>	<i>5 166 407,58</i>
b) pożyczki	0,00	0,00
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	90 042 515,70	90 903 238,42
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	84 925 026,56	85 736 830,84
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	5 117 489,14	5 166 407,58

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-03-2018	31-12-2017
Do 1 roku	5 117 489,14	5 166 407,58
Powyżej 1 roku do 2 lat	5 117 489,14	5 166 407,58
Powyżej 2 lat do 5 lat	15 352 467,42	15 085 505,94
Powyżej 5 lat	64 455 070,00	65 484 917,32
Razem kredyty, w tym:	90 042 515,70	90 903 238,42
- długoterminowe	84 925 026,56	85 736 830,84
- krótkoterminowe	5 117 489,14	5 166 407,58

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

Nota 13. Pozostałe kapitały

POZOSTAŁE KAPITAŁY	31-03-2018	31-12-2017
a) kapitał zapasowy	638 798 692,00	638 322 939,75
b) pozostałe kapitały rezerwowe	7 947 307,60	7 947 307,60
c) różnice z przeliczenia	-2 371 419,22	-2 922 760,52
Wartość pozostałych kapitałów, razem	644 374 580,38	643 347 486,83

Nota 14. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31-03-2018	31-12-2017
a) zobowiązania z tytułu leasingu	330 494,91	598 298,02
b) zobowiązania z tytułu kaucji	24 422 343,13	22 035 243,99
c) inne zobowiązania długoterminowe	5 114 568,70	5 093 659,36
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) obligacje	199 100 000,00	199 100 000,00
Wartość innych zobowiązań, razem	228 967 406,74	226 827 201,37

Wszystkie zobowiązania z tytułu leasingu denominowane są w PLN. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada jego wartości księgowej i wynosi na dzień 31 marca 2018 roku 1.650.290,40 PLN z czego 330.494,91 PLN stanowi zobowiązanie długoterminowe.

Przyszłe opłaty leasingowe są wymagalne jn:

	Minimalne opłaty leasingowe	Odsetki	Obecna wartość zobowiązania
	31-03-2018	31-03-2018	31-03-2018
poniżej 1 roku	1 362 214,38	42 418,89	1 319 795,49
powyżej 1 roku do 5 lat	334 370,21	3 875,30	330 494,91
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00
	1 696 584,59	46 294,19	1 650 290,40

	Minimalne opłaty leasingowe	Odsetki	Obecna wartość zobowiązania
	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017
poniżej 1 roku	1 434 668,84	55 416,85	1 379 251,99
powyżej 1 roku do 5 lat	621 704,87	23 406,85	598 298,02
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00
	2 056 373,71	78 823,70	1 977 550,01

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	31-03-2018	31-12-2017
zobowiązania krótkoterminowe	1 319 795,49	1 379 251,99
zobowiązania długoterminowe	330 494,91	598 298,02
	1 650 290,40	1 977 550,01

Nota 15. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31-03-2018	31-12-2017
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	48 361 620,66	46 702 569,04
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	0,00	0,00
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	7 993 282,50	3 568 122,28
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 196 078,39	2 388 654,25
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) inne	9 586 565,38	7 966 122,08
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	68 137 546,93	60 625 467,65

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31-03-2018	31-12-2017
a) część krótkoterminowa, w tym:	40 829 791,50	27 735 675,12
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	11 344 774,04	13 057 926,22
- <i>odsetki naliczone</i>	1 114 077,81	1 122 006,79
- <i>depozyty czynszowe</i>	480 433,64	480 433,64
- <i>zaliczki_hotele</i>	1 873 242,34	3 879 548,64
- <i>inne</i>	7 877 020,25	7 575 937,15
- pozostałe rezerwy, w tym:	29 485 017,46	14 677 748,90
- <i>rezerwa na przyszłe zobowiązania</i>	0,00	0,00
- <i>rezerwy na naprawy gwarancyjne</i>	1 509 355,90	1 509 355,90
- <i>rezerwa pozostałe</i>	27 975 661,56	13 168 393,00
a) część długoterminowa, w tym:	54 498 915,07	54 578 877,99
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	54 498 915,07	54 578 877,99
- <i>partycypacje w kosztach budowy-TBS Marki</i>	48 496 235,25	48 525 652,37
- <i>przychody przyszłych okresów-umorzenie kredytów-TBS Marki</i>	6 002 679,82	6 053 225,62
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	95 328 706,57	82 14 553,11

W wyniku wyroku z dnia 9 marca 2018 r., w którym Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 27 września 2016 r. wydany w II instancji z powództwa m.st. Warszawy przeciwko Spółce, dotyczącym opłaty za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr 2/6 położonej w Warszawie przy ul. Górczewskiej 181 za lata 2009 -2013, m.st. Warszawy dokonało zwrotu zapłaconej kwoty należności głównej w wysokości 14.123.786,25 zł i odsetek w wysokości 7.965.869,81 zł. Odsetki zostały zaprezentowane w sprawozdaniu jako przychód, na kwotę należności głównej utworzona jest rezerwa.

Nota 16. Inne zobowiązania

INNE ZOBOWIĄZANIA	31-03-2018	31-12-2017
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	23 205 367,40	20 767 451,05
b) zobowiązania wekslowe	573 312,64	573 279,31
c) zobowiązania z tytułu leasingu	1 319 795,49	1 379 251,99
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	25 098 475,53	22 719 982,35

Wszystkie zobowiązania z tytułu leasingu denominowane są w PLN. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada jego wartości księgowej i wynosi na dzień 31 marca 2018 roku 1.650.290,40 PLN z czego 1.319.795,49 PLN stanowi zobowiązanie krótkoterminowe.

4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 17. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
Przychody ze sprzedaży produktów	26 243 862,02	53 859 234,47
Przychody ze sprzedaży usług	23 110 224,61	19 612 363,27
Przychody ze sprzedaży towarów	1 171 113,12	531 349,60
Wartość przychodów, razem	50 525 199,75	74 002 947,34

	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
Przychody ze sprzedaży, z czego:	50 525 199,75	74 002 947,34
-ze sprzedaży produktów-lokale, działki, budynki	26 520 502,38	53 859 234,47
-ze sprzedaży produktów-pozostałe	0,00	0,00
-ze sprzedaży usług	22 833 584,25	19 612 363,27
-ze sprzedaży towarów	1 171 113,12	531 349,60

	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	49 354 086,63	73 471 597,74
-działalność deweloperska	29 960 372,11	56 976 224,17
-działalność hotelarska	15 509 363,06	12 935 699,20
-budownictwo społeczne	3 565 026,11	3 559 674,37
-budownictwo	319 325,35	0,00

	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych	26 520 502,38	53 859 234,47
-Warszawa i okolice	23 998 986,92	3 506 669,47
-Gdynia	1 818 486,81	50 109 325,39
- Łódź	0,00	243 239,61
- Katowice	426 388,29	0,00
- działki	276 640,36	0,00

	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich, apartohotele wg segmentów geograficznych	15 509 363,06	12 935 699,20
-Warszawa i okolice	705 150,97	946 991,16
- Tarnowo	1 639 638,98	1 117 644,83
- Stryków	923 747,49	876 387,75
- Szczecin	1 230 233,79	842 298,90
- Krynica Górská	10 508 720,91	9 152 376,56
- Jerozolimskie Point	501 870,92	0,00

Nota 18. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
Koszty ze sprzedaży produktów	21 653 990,21	42 387 607,39
Koszty ze sprzedaży usług	15 669 212,97	12 924 310,73
Koszty ze sprzedaży towarów	1 175 580,29	498 958,37
Koszt własny sprzedaży, razem	38 498 783,48	55 810 876,49

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
Koszty sprzedaży	4 869 008,31	4 897 774,32
Koszty zarządu	5 841 462,15	4 667 574,12
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	10 710 470,46	9 565 348,44

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
Amortyzacja	2 776 530,23	2 732 325,15
Zużycie materiałów i energii, zakup gruntów	17 093 464,74	7 568 285,15
Usługi obce	71 252 827,69	59 974 261,86
Podatki i opłaty	2 869 144,11	2 661 140,61
Wynagrodzenia	9 399 302,15	9 375 392,29
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 756 605,71	1 596 632,06
Pozostałe koszty rodzajowe	2 352 676,67	1 659 893,20
Koszty wg rodzaju, razem	107 500 551,30	85 567 930,32

Nota 19. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	6 002,51	245,00
b) inne przychody operacyjne	380 039,11	675 498,52
Wartość przychodów operacyjnych, razem	386 041,62	675 743,52

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	6 002,51	245,00
b) opłaty manipulacyjne	80 603,73	57 232,58
c) rezerwy	0,00	0,00
d) inne (w tym kary umowne, odszkodowania)	299 435,38	618 265,94
Wartość kosztów operacyjnych, razem	386 041,62	675 743,52

Nota 20. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	43 769,08	0,00
c) inne koszty operacyjne	1 492 136,10	2 322 462,26
Wartość kosztów operacyjnych, razem	1 535 905,18	2 322 462,26

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	43 769,08	0,00
c) rezerwy	683 482,31	683 382,31
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	664 453,18	208 614,29
e) odstępné	0,00	983,00
f) koszty postępowania sądowego	0,00	69 464,97
g) inne	144 200,61	1 360 017,69
Wartość kosztów operacyjnych, razem	1 535 905,18	2 322 462,26

Nota 21. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki	8 552 108,16	564 315,11
c) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
d) inne	83 365,19	32 056,03
Wartość przychodów finansowych, razem	8 635 473,35	596 371,14

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki od klientów	37 355,32	41 849,20
c) odsetki od pożyczek	109 825,46	125 911,91
d) odsetki od lokat	223 707,74	110 220,35
e) odsetki od weksli	211 715,94	256 713,18
f) odsetki pozostałe	7 969 503,70	29 620,47
g) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
h) różnice kursowe	0,00	0,00
i) inne	83 365,19	32 056,03
Razem	8 635 473,35	596 371,14

Nota 22. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
a) odsetki	4 605 428,48	3 336 838,27
b) strata ze zbycia inwestycji	30 384,75	0,00
c) inne	358 872,41	1 986 885,39
Wartość kosztów finansowych, razem	4 994 685,64	5 323 723,66

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
a) odsetki, prowizje kredyty	964 842,14	1 298 729,11
b) odsetki-leasing	18 781,06	33 540,58
c) odsetki- pożyczki	-8 193,89	39 487,33
d) odsetki- weksle	33,33	83 040,20
e) odsetki- emisja obligacji	2 722 562,92	1 720 766,02
f) odsetki pozostałe	907 402,92	161 275,03
g) strata ze zbycia inwestycji	30 384,75	0,00
h) inne	358 872,41	1 986 885,39
Wartość kosztów finansowych, razem	4 994 685,64	5 323 723,66

Nota 23. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
a) podatek dochodowy bieżący	3 035,00	1 064 449,32
b) podatek dochodowy odroczony	-794 585,47	-1 330 344,07
Podatek dochodowy razem	-791 550,47	-265 894,75

D. DODATKOWE INFORMACJE

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

W okresie objętym sprawozdaniem miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

Sprawy Korporacyjne

W dniu 16 stycznia 2018 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwały w sprawie: zwiększenia liczby członków Rady Nadzorczej Spółki oraz o powołaniu Pana Ryszarda Matkowskiego w skład Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 16 stycznia 2018 r. Pani Barbara Czyż złożyła rezygnację z Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 16 stycznia 2018 r. Pani Barbara Czyż została powołana w skład Rady Nadzorczej Spółki na podstawie uprawnienia osobistego uprawnionego Akcjonariusza.

W dniu 30 stycznia 2018 r. Pan Jacek Radziwiłski złożył rezygnację z członkostwa w Komitecie Audytu.

W dniu 01 lutego 2018 r. Pan Ryszard Matkowski został powołany w skład Komitetu Audytu jako Przewodniczący.

W dniu 28 marca 2018 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwałę o połączeniu Spółki z podmiotami zależnymi spółką pod firmą Seahouse Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Łódź Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Nowe Tysiąclecie Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Zdziarska Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Lewandów Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Porta Transport Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Szczecinie, spółką pod firmą J.W. Ergo Energy Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Towarzystwo Budownictwa Społecznego Nowy Dom Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą J.W. Marka Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach oraz spółką Business Financial Construction Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółki przejmowane”). Połączenie realizowane jest w ramach grupy kapitałowej Spółki, we wszystkich Spółkach przejmowanych Spółka posiada 100 % udziału w kapitale zakładowym. Połączenie jest przeprowadzone w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie na Spółkę - jako jedynego wspólnika całego majątku Spółek przejmowanych. Na dzień sporządzenia sprawozdania oczekujemy na rejestrację połączenia przez Sąd.

Procedura łączenia

W dniu 16 lutego 2018 roku został przyjęty i podpisany plan połączenia Spółki z podmiotami zależnymi: spółką pod firmą Seahouse Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Łódź Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Nowe Tysiąclecie Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Zdziarska Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Lewandów Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Porta Transport Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Szczecinie, spółką pod firmą J.W. Ergo Energy Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Towarzystwo Budownictwa Społecznego Nowy Dom Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą J.W. Marka Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach oraz spółką Business Financial Construction Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółki przejmowane”).

Połączenie nastąpi w ramach grupy kapitałowej Spółki, we wszystkich Spółkach przejmowanych Spółka posiada 100 % udziału w kapitale zakładowym. Planowane połączenie zostanie przeprowadzone w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie na Spółkę - jako jedynego wspólnika całego majątku Spółek przejmowanych. Celem połączenia jest obniżenie kosztów działania Grupy Kapitałowej oraz skoncentrowanie prowadzonej działalności gospodarczej w Spółce. Połączenie zostanie przeprowadzone zgodnie z art. 515 §1 KSH bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

Splata umowy kredytowej

W dniu 5 lutego 2018 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Bernadowo Park etap II” w Gdyni w wysokości 33.700.000 zł zaciągniętego w Millennium Bank S.A.

W dniu 28 lutego 2018 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu odnawialnego przeznaczonego na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Zielona Dolina III” w Warszawie, w wysokości 5.000.000 zł zaciągniętego w BOŚ Bank SA.

Pozwolenie na budowę

W dniach 10,12 i 15 stycznia oraz 13 lutego 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, położonego w gm. Kręczki Kaputy k. Ożarowa Mazowieckiego. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 2 lutego 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na budowę budynku hotelu z usługami i handlem oraz garażem podziemnym, położonego przy ulicy Pileckiego w Warszawie. Pozwolenie nie jest ostateczne.

Nabycie nieruchomości

W dniu 02 lutego 2018 r. Spółka nabyła prawo własności niezabudowanej działki o powierzchni 2,3544 ha położonej przy ul. Poznańskiej w miejscowości Skórzewo gmina Doplewo. Cena sprzedaży ustalona na kwotę 9.800.000 zł netto powiększona o podatek VAT w stawce obowiązującej została zapłacona w dniu sprzedaży. Nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Spółka szacuje, iż na działce można będzie wybudować ok. 14.000 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

Umowa przedwstępna nabycia nieruchomości

W dniu 06 lutego 2018 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego dwóch zabudowanych działek o łącznej powierzchni 0,2287 ha położonych w Gdańsku przy ul. Starowiejskiej. Termin zawarcia umowy ostatecznej został ustalony nie później niż dnia 13 czerwca 2018 r., cena za nieruchomość została ustalona na kwotę 4.250.000 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej, przy czym przy umowie przedwstępnej została zapłacona kwota 522.750 zł brutto jako zadatek pozostała cena sprzedaży zostanie uiszczona przy umowie ostatecznej. Sprzedający udzielił Spółce prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, nieruchomość przylega do działek, na które została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży w roku 2017 i pozwoli wybudować jeden kompleks mieszkaniowy wielorodzinny. Spółka na przedmiotowej działce planuje wybudować ok. 5.100 m² powierzchni PUM/PU.

W dniu 23 marca 2018 r. Spółka zawarła warunkową umowę nabycia niezabudowanego prawa użytkowania wieczystego działki nr 215 o powierzchni 16.902 m² położonej w Pruszkowie przy ul. Waryńskiego 5/7 za kwotę 15.900.000 zł netto powiększonej o VAT w stawce obowiązującej. Warunkiem zawarcia umowy ostatecznej było nie skorzystanie przez prezydenta miasta Pruszkowa z prawa pierwokupu przedmiotowej nieruchomości. Spółka na przedmiotowej działce planuje wybudować ok. 19.000 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

Sprzedaż

Sprzedaż w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2018 r. wynosiła 426 lokali.

Przekazania

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2018 r. spółka przekazała i rozpoznała w przychodach 79 lokali.

Z inwestycji realizowanych w I kw. br. oraz projektów zakończonych lokale będące w ofercie do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach to łącznie 4.044 sztuk w tym: 2.891 to lokale sprzedane i nieprzekazane, 1.153 to lokale będące w ofercie do sprzedaży.

Realizowane inwestycje

W I kw. 2018 r. Grupa realizowała 12 inwestycji deweloperskich na łączną liczbę 3.446 lokali o powierzchni 161.821 m², w tym inwestycje apartotelowe i domy w zabudowie szeregowej. Front prowadzonych prac obejmował inwestycje:

- w Warszawie: Bliska Wola/Wola Invest (etapy C i E), Osiedle Zielona Dolina II etap II oraz Zielona Dolina III, Osiedle Wrzosowa Aleja IV, a także domy szeregowe – Villa Campina pod Warszawą k. Ożarowa Mazowieckiego
- w Gdyni: Osiedle Bernadowo Park etap II oraz Osiedle Kamerata,
- w Katowicach: Osiedle Nowe Tysiąclecie etap III,
- w Szczecinie: Hanza Tower.

W I kw. 2018 r. były realizowane następujące inwestycje:

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia apartotelowo-komercyjna	% lokali sprzedanych w/g stanu na 31.03.2018 r.	% zaawansowanie rzeczowe robót budowlanych wg stanu na 31.03.2018
Bliska Wola - Etap E - część mieszkalna, Warszawa, J.W. Construction Holding S.A.	671	30 454		99%	52%
Zielona Dolina II etap II, Warszawa, J.W. Construction Holding S.A.	570	25 360		54%	81%
Hanza Tower, Szczecin, Hanza Invest S.A.	502	21 957	10 844	44%	22%
Bliska Wola - Etap C - Wola Invest, Warszawa, J.W. Construction Holding S.A.	457		14 501	97%	96%
Bliska Wola - Etap E, Warszawa, J.W. Construction Holding S.A.	433	4 549	10 089	95%	42%
Nowe Tysiąclecie etap III, Katowice, J.W. Construction Holding S.A.	346	18 261		28%	19%
Bernadowo Park etap II, Gdynia, J.W. Construction Holding S.A.	236	13 184		98%	96%
Wrzosowa Aleja (Lewandów Park IV),	81	2 958		10%	1%

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia aparthotelowo-komercyjna	% lokali sprzedanych w/g stanu na 31.03.2018 r.	% zaawansowanie rzeczowe robót budowlanych wg stanu na 31.03.2018
Warszawa J.W. Construction Holding S.A.					
Kamerata, Gdynia, J.W. Construction Holding S.A.	55	3 420		98%	63%
Zielona Dolina III, Warszawa, J.W. Construction Holding S.A.	54	2 247		85%	98%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg D), Ożarów, J.W. Construction Holding S.A.	21	2 017		90%	33%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg E), Ożarów, J.W. Construction Holding S.A.	20	1 980		25%	1%
Razem	3 446	126 387	35 434		

Planowane inwestycje

W perspektywie najbliższych lat Grupa zamierza w oparciu o posiadany bank ziemi przygotowuje 25 nowych inwestycji mieszkaniowych, aparthotelowych i magazynowych na łączną liczbę 5 322 lokali o łącznej powierzchni 396 tys. m².

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

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

Zestawienie planowanych do realizacji projektów deweloperskich- stan na 31.03.2018 r.:

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM/PU(m2)	Powierzchnia aparthotelowo-komercyjna (m2)
Bliska Wola etap D (mieszkaniowo-aparthotelowo-komercyjny), Warszawa	1 059	25 416	17 058
ul. Celna, Szczecin ¹⁾²⁾	623	18 862	14 796
ul. Starowiejska, Gdańsk- Letnica ¹⁾	527	26 203	
ul. Waryńskiego, Pruszków ²⁾	475	19 000	
Bliska Wola etap D (mieszkaniowy), Warszawa ³⁾	418	19 178	
ul. Poznańska - Skórzewo k.Poznania	280	14 000	
ul. Berensona, Warszawa	264	11 855	
Varsovia Apartamenty Pileckiego – Aparthotel, Warszawa	240		8 013
ul. Antoniewska, Warszawa	221	13 763	
ul. Spokojna – aparthotel, Gdynia	257		9 414
Domy etap VI i dalsze, Ożarów	150	15 675	
Lewandów Park III etap II, Warszawa	146	4 709	
ul. Mikołaja Trąby, Warszawa	130	5 895	
ul. Odkryta, etap II, Warszawa	104	4 581	
ul. Radosława, Nowogard	96	4 800	
ul. Starowiejska, Gdańsk- Letnica II ¹⁾	75	5 090	
ul. Jesionowa/Partyzantów, Gdańsk- Wrzeszcz ¹⁾	74	4 000	
ul. Aluzyjna, etap II, Warszawa	68	3 670	
Lewandów Park III etap I, Warszawa	40	1 631	
ul. Aluzyjna, etap I, Warszawa	32	1 850	
Domy Villa Campina, etap V, Ożarów	30	2 857	
ul. Nowodworska, Warszawa	13	1 180	
Port (magazyny), Szczecin			80 000
Małopole (magazyny), k.Warszawy ¹⁾			52 000
ul. Wielopole 19-21, ul. Dietla 86, 88 i 90, Kraków			10 500
RAZEM	5 322	204 215	191 781

¹⁾ umowy przedwstępne

²⁾nieruchomość gruntowa zakupiona w II kw. 2018 r.

³⁾inwestycje wprowadzone do sprzedaży na 31.03.2018r.

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

Zdarzeniem o nietypowym charakterze mającym wpływ na osiągnięty wynik finansowy w I kwartale było orzeczenie zapadłe w dniu 09 marca 2018 r., którym Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 27 września 2016 r. wydany w II instancji z powództwa m.st. Warszawy przeciwko Spółce, dotyczącym opłaty za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr 2/6 położonej w Warszawie przy ul. Górczewskiej 181 za lata 2009 -2013. Przedmiotowa działka zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania terenu przeznaczona jest na cele komunikacyjne – budowę trasy NS. Uchylony wyrok zasądzał na rzecz m.st. Warszawy kwotę 14.123.786,25 zł wraz z odsetkami oraz kosztami postępowania sądowego. Sprawa została skierowana do ponownego rozpoznania przez Sąd Apelacyjny jako II instancja. W wyniku zwrotu przez m.st. Warszawy kwoty należności głównej i odsetek, odsetki od kwoty głównej w wysokości 7.965.869,81 zł rozpoznane zostały jako przychód, na kwotę należności głównej w wysokości 14.123.786,25 zł utworzona jest rezerwa.

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

Zawarcie aneksu do umowy kredytowej

W dniu 20 kwietnia 2018 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez Plus Bank S.A. Na mocy Aneksu, na wniosek Spółki obniżono limit kredytowy do kwoty 8.000.000 zł oraz przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 25 kwietnia 2020 r.

W dniu 25 kwietnia 2018 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 25 kwietnia 2019 r.

W dniu 25 kwietnia 2018r. J.W. Construction Spółka z o.o. podmiot zależny Emitenta zawarła aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez PKO BP S.A. w wysokości 7.000.000 zł. Na mocy aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 25 kwietnia 2019 r.

Pozwolenia na budowę

W dniu 8 maja 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu mieszkaniowo-usługowego „Bliska Wola etap D” w rejonie ulic Ordoną, Kasprzaka, Al. Prymasa Tysiąclecia w Warszawie umożliwiającego. Pozwolenie nie jest ostateczne.

Zakup nieruchomości

W dniu 04 kwietnia 2018 r., w związku z nie skorzystaniem przez Prezydenta miasta Pruszkowa, Spółka zawarła umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki gruntu nr 215 o powierzchni 16.902 m2 położonej w Pruszkowie przy ul. Waryńskiego 5/7 za kwotę 15.900.000 zł netto powiększonej o VAT w stawce obowiązującej. Spółka na przedmiotowej działce planuje wybudować ok. 19.000 m2 powierzchni użytkowej mieszkań.

Umowa przedwstępna zakupu nieruchomości

W dniu 25 kwietnia 2018 r. Spółka zawarła umowę przedwstępną do umowy warunkowej nabycia prawa użytkowania wieczystego niezabudowanych działek gruntu nr 5/4, 7/2 oraz 7/4 o łącznej powierzchni 1.4471 ha położonych w Szczecinie przy ul. Celnej za łączną kwotę 14.600.000 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej. Przy umowie został zapłacony zadatek w kwocie 1.500.000 zł netto powiększony o VAT w stawce obowiązującej. Termin zawarcia umowy warunkowej sprzedaży został ustalony na dzień 10 listopada 2018 r. Spółka na przedmiotowej działce planuje wybudować ok. 33.700 m2 powierzchni użytkowej mieszkań i apartotelu.

7. Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych

W praktyce działalności gospodarczej stosowane są warunkowe instrumenty zabezpieczeń transakcji. W szczególności na mocy obowiązujących umów kredytowych banki udzielające finansowania, w przypadku niewywiązania się Grupy ze zobowiązań wynikających z umów, mogą dochodzić roszczeń na podstawie ustanowionych zabezpieczeń. Zabezpieczenia ustanawiane są do kwoty udzielonego kredytu pomnożonego przez określony współczynnik. Współczynnik w zależności od rodzaju umowy kredytowej, rodzaju zabezpieczenia, banku finansującego i innych czynników wynosi od 100% do 200%. Niezależnie od liczby i kwoty ustanowionych zabezpieczeń bank może dochodzić roszczeń do kwoty faktycznego zadłużenia wraz z należnymi odsetkami. Na dzień 31 marca 2018 r. wartość zadłużenia z tytułu kredytów była równa 164,3 mln zł (w tym zadłużenie TBS Marki Sp. z o.o. - 90 mln zł) i nie było jakichkolwiek przesłanek mogących świadczyć o tym by któryś z kredytów mógłby nie zostać spłacony w terminie.

W przypadku kredytów J.W. Construction Holding S.A. do standardowych zabezpieczeń stosowanych przez banki należą m.in. hipoteki na nieruchomościach.

Poniżej zaprezentowano wartość hipotek zabezpieczonych na nieruchomościach:

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE	31-03-2018
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych – kredyty*	626 073 086
Kwota na zabezpieczenia na nieruchomościach jednostek obcych - kredyty	21 000 000
Kwota na zabezpieczenia na nieruchomościach jednostek obcych - gwarancja	10 500 000

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

Do jednej umowy kredytowej stosowane jest zazwyczaj kilka rodzajów zabezpieczeń, w łącznej wartości przewyższającej kwotę kredytu. Jednak nie można sumować kwot zabezpieczeń, gdyż wartość ewentualnego roszczenia byłaby ściśle związana z kwotą zobowiązania, a uprawniony podmiot miałby prawo wyboru rodzaju zabezpieczenia.

Obok hipoteki występują również inne formy zabezpieczeń, tj.: tytuły egzekucyjne, weksle, pełnomocnictwa do rachunków lub zastawy na rachunkach. Dodatkowo w przypadku kredytów inwestycyjnych instrumentem zabezpieczeń są cesje z umów związanych z konkretnymi budowlami (np. umów o generalne wykonawstwo, umów ubezpieczeń, gwarancji dobrego wykonania). Ponadto w przypadku, gdy kredytobiorcą jest spółka zależna od J.W. Construction Holding S.A. banki zazwyczaj wymagają dodatkowo poręczenie Emitenta, a w niektórych przypadkach zastawu na udziałach spółki zależnej.

Poniżej zaprezentowano wartość udzielonych poręczeń i gwarancji:

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE- pozostałe	31-03-2018
Poręczenie J.W. Construction Holding S.A. na rzecz Hanza Invest SA kredytu inwestycyjnego w Alior Bank SA	141 789 712
Poręczenie J.W. Construction Holding S.A. na rzecz Dana Invest Sp. z o.o. kredytu inwestycyjnego w Banku BZ WBK SA	29 694 876
Zastaw rejestrowy na udziałach J.W. Construction Holding S.A. w Dana Invest Sp. z o.o.	23 499 582
Poręczenia na rzecz J.W. Construction Sp. z o.o. kredytu i gwarancji w PKO BP	14 500 000
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000

Na dzień 31 marca 2018 r. były udzielone były również gwarancje ubezpieczeniowe i bankowe usunięcia wad i usterek udzielone przez banki oraz instytucje ubezpieczeniowe, których beneficjentem były Spółki Grupy Kapitałowej. Ponadto zostały wystawione na rzecz Spółek Grupy Kapitałowej weksle in blanco jako zabezpieczenie ich uprawnień wynikających z udzielonych przez kontrahentów gwarancji, które Spółki mają prawo wypełnić w każdym czasie na sumę odpowiadającą kosztom usunięcia wad i usterek. Łączna wartość gwarancji wyniosła na dzień 31 marca 2018 r. 23,2 mln zł i 37 tys. Euro (JW. Construction Holding SA), 4,0 mln zł i 128 tys. Euro (JW. Construction sp. z o.o.).

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

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 marca 2018 r., przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2085 zł/EURO.

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 grudnia 2017 r., przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1709 zł/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2018 r.-31.03.2018 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1784 zł/EURO

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2017 r.-31.03.2017 r., 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 4,2092 zł/EURO.

Pozycja bilansu skonsolidowanego	31-03-2018		31-12-2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 736 161	412 537	1 690 887	405 401
Aktywa trwałe	785 825	186 723	745 463	178 729
Aktywa obrotowe	950 336	225 813	945 425	226 672
Pasywa razem	1 736 161	412 537	1 690 887	405 401
Kapitał własny	679 606	161 484	678 228	162 609
Zobowiązania długoterminowe	429 980	102 169	463 811	111 202
Zobowiązania krótkoterminowe	626 574	148 883	548 848	131 590

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2018 do 31-03-2018		od 01-01-2017 do 31-03-2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	50 525	12 092	74 003	17 581
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	38 499	9 214	55 811	13 259
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	12 026	2 878	18 192	4 322
Koszty sprzedaży	4 869	1 165	4 898	1 164
Koszty ogólnego zarządu	5 841	1 398	4 668	1 109
Zysk (strata) ze sprzedaży	-2 455	-588	8 174	1 942
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-3 605	-863	6 527	1 551
Zysk (strata) brutto	36	9	1 800	428
Podatek dochodowy	-792	-189	-266	-63
Zysk (strata) netto	828	198	2 066	491

Pozycja bilansu Emitenta	31-03-2018		31-12-2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 664 464	395 500	1 631 702	391 211
Aktywa trwałe	861 028	204 593	800 807	191 999
Aktywa obrotowe	803 436	190 908	830 895	199 212
Pasywa razem	1 664 464	395 500	1 631 702	391 211
Kapitał własny	711 203	168 992	711 230	170 522
Zobowiązania długoterminowe	316 031	75 093	345 105	82 741
Zobowiązania krótkoterminowe	637 231	151 415	575 366	137 948

Pozycja rachunku zysków i strat Emitenta	od 01-01-2018 do 31-03-2018		od 01-01-2017 do 31-03-2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	44 608	10 676	70 192	16 676
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	33 968	8 129	54 484	12 944
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	10 640	2 546	15 708	3 732
Koszty sprzedaży	5 857	1 402	6 132	1 457
Koszty ogólnego zarządu	4 433	1 061	3 994	949
Zysk (strata) ze sprzedaży	-3 420	-819	5 128	1 218
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-4 598	-1 100	4 250	1 010
Zysk (strata) brutto	-898	-215	-2 032	-483
Podatek dochodowy	-870	-208	2 949	701
Zysk (strata) netto	-28	-7	-4 981	-1 183

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

W okresie sprawozdawczym Spółka nabyła 100 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy i łącznej wartości 10.000 zł, stanowiących 100 % kapitału zakładowego w spółce pod firmą Wielopole 19/21 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

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

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

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

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

Stan na dzień 22.05.2018 r.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	32.094.963	36,12 %	32.094.963	36,12 %
EHT S.A.	47.846.225	53,84 %	47.846.225	53,84 %

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

W okresie od dnia 14 marca 2018 r. (dzień przekazania ostatniego raportu okresowego, którym był raport roczny za 2017 rok) do dnia przekazania niniejszego raportu nie zaszły żadne zmiany w znacznych pakietach akcji Emitenta.

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

Stan na dzień 22.05.2018 r.

Osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji
Józef Wojciechowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	32.094.963

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

13. Sprawy sądowe.

Na dzień 31 marca 2018 r. żadne postępowanie, którego stroną była Spółka jak i jakiegokolwiek jej podmiot zależny, zarówno jako powód jak i pozwany, nie było istotne dla prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej. Spółka pragnie jednak zwrócić uwagę na orzeczenie zapadłe w dniu 09 marca 2018 r., którym Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 27 września 2016 r. wydany w II instancji z powództwa m.st. Warszawy przeciwko Spółce, dotyczącym opłaty za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr 2/6 położonej w Warszawie przy ul. Górczewskiej 181 za lata 2009 -2013. Przedmiotowa działka zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przeznaczona jest na cele komunikacyjne – budowę trasy NS. Uchylony wyrok zasądzał na rzecz m.st. Warszawy kwotę 14.123.786,25 zł wraz z odsetkami oraz kosztami postępowania sądowego. Sprawa została skierowana do ponownego rozpoznania przez Sąd Apelacyjny jako II instancja. Zapadłe orzeczenie ma wpływ na wyniki finansowy uzyskany w prezentowanym okresie sprawozdawczym.

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

NAZWA SPÓŁKI	Należności od jednostek powiązanych	
	31-03-2018	31-12-2017
TBS Marki Sp. z o.o.	127 309,73	127 222,70
J.W. Marka Sp. z o.o.	383 058,74	365 478,50
Business Financial Construction Sp. z o.o.	515 698,92	392 873,90
J.W.Construction Sp. z o.o.	1 689 004,29	3 599 498,60
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	39 752,96	30 088,23
Dana Invest Sp. Z o.o.	134 852,69	127 429,95
Porta Transport Sp .z o.o. w likwidacji	14 760,00	14 760,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	106 038,89	210 414,04
Bliska Wola 4 Sp.z o.o. 2 SK	496 455,46	517 261,58
Wola Invest Sp zo.o.	23 692,26	23 692,26
Bliska Wola 4 Sp. Z o.o.	20 834,80	20 834,80
Berensona Invest Sp. Z o.o.	26 644,26	26 644,26
Varsovia Apartamenty Sp.z o.o.	360 664,83	208 158,13
Hanza Invest S.A.	572 895,51	22 724,53

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania do jednostek powiązanych	
	31-03-2018	31-12-2017
TBS Marki Sp. z o.o.	30 007 781,32	29 779 250,20
J.W. Marka Sp. z o.o.	1 746 299,18	709 047,00
Business Financial Construction Sp. z o.o.	1 388 713,76	1 705 811,10
J.W.Construction Sp. z o.o.	3 009 698,10	3 845 230,61
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	24 888,83	24 888,83
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	4 212,00	4 212,00
Varsovia Apartamenty	13 035,47	13 035,47

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

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	za okres 01-01-2018 do 31-03-2018
Jednostki powiązane podlegające konsolidacji		
J.W. Marka Sp. Z o.o.	usługi marketingowe	185 835,00
J.W. Marka Sp. Z o.o.	opłata licencyjna za znak towarowy	1 161 418,66
Business Financial Construction Sp. z o.o.	usługi marketingowe	775 059,01
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Ożarów bloki	213 137,03
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Katowice	4 584 629,24
J.W.Construction Sp. z o.o.	obsługa kadrowa Kasprzaka CK	311 241,00

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

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	za okres 01-01-2018 do 31-03-2018
Jednostki powiązane podlegające konsolidacji		
J.W.Construction Sp. z o.o.	usługi naprawy gwarancyjne	422 171,87
Hanza Invest sa	obsługa administracyjna	513 699,00
Hanza Invest sa	obsługa sprzedaży	156 000,00

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

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

W opisywanym okresie sprawozdawczym Spółka ani jej podmioty zależne nie udzielały poręczeń lub gwarancji, których wartość byłaby istotna dla działalności Spółki.

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

Nie występują

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

Najistotniejsze czynniki mogące mieć wpływ na wyniki Spółki:

- Tempo kończenia inwestycji warunkujące przekazywanie lokali na inwestycjach, w najbliższych kwartałach szczególnie: Wola Invest etap C (aparthotel), Zielona Dolina II etap II i III, Bernadowo Park etap II, Gdynia Kamerata.
- Utrzymanie wysokiego tempa sprzedaży wraz z rozszerzaniem oferty uwarunkowane m.in.:
 - Uruchamianiem nowych inwestycji,
 - Dostępnością kredytów hipotecznych na rynku nieruchomości,
 - Niskim poziomem stóp procentowych – obniżony koszt obsługi kredytu dla Spółki oraz nabywców mieszkań, co może mieć pozytywny wpływ na tempo sprzedaży mieszkań,
 - Rozszerzaniem oferty o budowę kolejnych jednostek aparthotelowych oraz powierzchni magazynowych
 - Rozpocznianiem inwestycji zgodnie z harmonogramem.
- Koniunktura w gospodarce, a w szczególności na rynku nieruchomości.
- Wzrost kosztów robót budowlanych (materiałów i robocizny) oraz trudności w pozyskiwaniu wykonawców prac budowlanych mogą przekładać się na terminy rozpoczynania i kończenia inwestycji.

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

Segmenty branżowe

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

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

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

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

Podstawowy rodzaj usług w ramach każdego segmentu branżowego:

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

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



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018r.

01.01.2017-31.03.2017	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska	Budownictwo społeczne	Działalność pozostała	Razem
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	56 815 291,05	12 936 399,20	3 571 554,37	6 424 155,14	74 002 947,34
Przychody netto ze sprzedaży produktów	56 297 120,45	12 935 699,20	3 559 674,37	6 233 376,30	73 471 597,74
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	518 170,60	700,00	11 880,00	190 778,84	531 349,60
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	44 328 438,28	9 841 678,95	1 944 641,49	5 642 364,97	55 810 876,49
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	43 831 166,31	9 841 006,95	1 932 761,49	5 463 050,73	55 311 918,12
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	497 271,97	672,00	11 880,00	179 314,24	498 958,37
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	12 486 852,77	3 094 720,25	1 626 912,88	781 790,17	18 192 070,85
Koszty sprzedaży	5 592 146,45	1 089 313,20	0,00	84,00	4 897 774,32
Koszty ogólnego zarządu	2 692 767,39	704 515,09	277 513,53	1 061 405,67	4 667 574,12
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-452 951,46	0,00	0,00	0,00	-452 951,46
Zysk (strata) ze sprzedaży	3 748 987,48	1 300 891,96	1 349 399,35	-279 699,50	8 173 770,95
Pozostałe przychody operacyjne	180 182,61	11 480,98	387,59	483 692,34	675 743,52
Pozostałe koszty operacyjne	1 442 634,61	16 148,57	9 005,03	6 540,91	2 322 462,26
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 486 535,48	1 296 224,37	1 340 781,91	197 451,93	6 527 052,21
Przychody finansowe	817 480,28	302,94	247 350,69	292 885,48	596 371,14
Koszty finansowe	5 244 476,38	362 709,60	408 028,96	70 156,97	5 323 723,66
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	-1 940 460,62	933 817,71	1 180 103,64	420 180,44	1 799 699,69
Zysk (strata) brutto	-1 940 460,62	933 817,71	1 180 103,64	420 180,44	1 799 699,69
Podatek dochodowy	53 969,00	0,00	0,00	1 010 480,32	1 064 449,32
Podatek odroczony	-2 239 882,63	44 507,13	0,00	865 031,43	-1 330 344,07
Zysk (strata) netto	245 453,01	889 310,58	1 180 103,64	-1 455 331,31	2 065 594,44

E. SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA

1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31-03-2018	31-12-2017
AKTYWA TRWAŁE		861 028 296,55	800 807 045,30
Wartości niematerialne	1	12 433 259,30	12 439 850,18
Rzeczowe aktywa trwałe	2	240 071 674,86	241 173 240,65
Nieruchomości inwestycyjne	3	286 383 593,65	281 039 497,36
Inne aktywa finansowe	4	301 161 883,75	243 334 149,93
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		18 757 593,51	20 599 035,70
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	2 220 291,48	2 221 271,48
AKTYWA OBROTOWE		803 435 551,36	830 894 631,06
Zapasy	6	29 165 499,61	29 512 779,26
Kontrakty budowlane	7	579 468 145,21	533 665 050,83
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	36 460 358,39	40 382 788,04
Inne aktywa finansowe	9	2 759 376,36	60 394 634,28
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	138 301 489,68	154 593 605,44
Rozliczenia międzyokresowe	11	17 280 682,11	12 345 773,21
Aktywa razem		1 664 463 847,91	1 631 701 676,36
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		711 202 508,19	711 230 400,37
Kapitał podstawowy		17 771 888,60	17 771 888,60
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 493 208,19	7 493 208,19
Pozostałe kapitały	13	659 020 541,44	659 020 541,44
Niepodzielony wynik finansowy		26 944 762,14	0,00
Zysk/ strata netto		-27 892,18	26 944 762,14
ZOBOWIĄZANIA		953 261 339,72	920 471 275,99
Zobowiązania długoterminowe		316 030 825,79	345 104 791,04
Kredyty i pożyczki	12	13 649 935,65	45 819 151,99
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		32 152 577,61	34 863 727,02
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		200 416,45	200 416,45
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	15	0,00	0,00
Inne zobowiązania	14	270 027 896,08	264 221 495,58
Zobowiązania krótkoterminowe		637 230 513,93	575 366 484,95
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	15	121 198 345,23	118 345 204,20
Kontrakty budowlane	7	406 841 871,98	356 575 590,20
Kredyty i pożyczki	12	47 716 135,71	54 246 609,41
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	15	36 375 685,48	23 479 098,79
Inne zobowiązania	16	25 098 475,53	22 719 982,35
Pasywa razem		1 664 463 847,91	1 631 701 676,36

2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2018 do 31-03-2018	za okres 01-01-2017 do 31-03-2017
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	44 607 614,42	70 191 790,80
Przychody netto ze sprzedaży produktów		43 610 416,53	69 580 793,07
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		997 197,89	610 997,73
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	18	33 967 610,47	54 484 096,58
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		32 971 678,26	53 873 779,48
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		995 932,21	610 317,10
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		10 640 003,95	15 707 694,22
Koszty sprzedaży		5 856 773,44	6 132 378,65
Koszty ogólnego zarządu		4 432 585,98	3 994 324,90
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		-3 770 915,75	-452 951,46
Zysk (strata) ze sprzedaży		-3 420 271,22	5 128 039,21
Pozostałe przychody operacyjne	19	292 341,72	178 499,67
Pozostałe koszty operacyjne	20	1 469 920,05	1 056 100,11
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		-4 597 849,55	4 250 438,77
Przychody finansowe	21	8 734 320,90	454 255,02
Koszty finansowe	22	5 034 070,75	6 736 244,77
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		-897 599,40	-2 031 550,98
Zysk (strata) brutto		-897 599,40	-2 031 550,98
Podatek dochodowy		-869 707,22	2 949 345,81
Zysk (strata) netto		-27 892,18	-4 980 896,79

Inne całkowite dochody:		0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		0	0,00
Zysk/strata z przejęcia spółek		0	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0	0,00
Inne całkowite dochody		0	0,00
Całkowity dochód		-27 892,18	-4 980 896,79

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		za okres 01-01-2018 do 31-03-2018	za okres 01-01-2017 do 31-03-2017
Zyski			
(A) Zysk wynikający ze sprawozdań finansowych		-27 892,18	-4 980 896,79
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)		0,00	-0,06
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)		0,00	-0,06



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018r.

3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2017	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	653 288 954,25	5 731 587,19	0,00	26 944 762,14	711 230 400,37
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2018	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	653 288 954,25	5 731 587,19	0,00	26 944 762,14	711 230 400,37
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00		0,00				0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wypłata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	0,00	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	-27 892,18	-27 892,18
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-27 892,18	-27 892,18
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26 944 762,14	-26 944 762,14	0,00
Stan na 31 marca 2018	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	653 288 954,25	5 731 587,19	26 944 762,14	-27 892,18	711 202 508,19



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018r.

	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 2016	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	649 377 530,08	5 731 587,19	-5 679 509,98	9 590 934,16	684 285 638,24
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 2017	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	649 377 530,08	5 731 587,19	-5 679 509,98	9 590 934,16	684 285 638,24
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00		0,00				0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wypłata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	26 944 762,14	26 944 762,14
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26 944 762,14	26 944 762,14
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	3 911 424,18	0,00	5 679 509,98	-9 590 934,16	0,00
Stan na 31 grudnia 2017	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	653 288 954,26	5 731 587,19	0,00	26 944 762,14	711 230 400,38



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2018r.

	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 2016	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	649 377 530,08	5 731 587,19	-5 679 509,98	9 590 934,16	684 285 638,24
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 2017	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	649 377 530,08	5 731 587,19	-5 679 509,98	9 590 934,16	684 285 638,24
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00		0,00				0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wypłata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	0,00	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	-4 980 896,79	-4 980 896,79
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 980 896,79	-4 980 896,79
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00		0,00	9 590 934,16	-9 590 934,16	0,00
Stan na 31 marca 2017	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	649 377 530,08	5 731 587,19	3 911 424,18	-4 980 896,79	679 304 741,46

4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	za okres 01-01-2018 do 31-03-2018	za okres 01-01-2017 do 31-03-2017
Zysk (strata) netto	-27 892,18	-4 980 896,79
Korekta o pozycję	16 301 649,64	6 464 670,00
Amortyzacja	1 990 787,26	1 956 258,99
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	-10 732,97	3 024 130,94
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	0,00	1 075 250,00
Odsetki i dywidendy	3 712 970,84	2 304 161,48
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	6 807 324,00	-2 348 083,49
Inne korekty o pozycję:	3 801 300,51	453 013,46
- odpis nieruchomości inwestycyjne	3 770 915,75	452 951,46
- pozostałe korekty	30 384,76	0,62
Zmiana stanu kapitału obrotowego	23 048 612,01	29 908 070,23
Zmiana stanu zapasów	347 279,65	-15 821,85
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	9 759 189,65	18 357 574,27
Zmiana stanu należności	4 923 409,65	-6 332 543,75
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	8 018 733,06	17 898 861,56
Przepływy pieniężne w działalności operacyjnej	39 322 369,47	31 391 843,44
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	0,00	561 750,00
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-14 476 642,63	-1 656 793,66
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	69 275,97	0,00
Pożyczki udzielone	-421 857,70	-826 756,32
Splata pożyczek	54 168,03	0,00
Inne nabycia aktywów finansowych	-400 000,00	-200 000,00
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Dywidendy otrzymane	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	22 413,29	0,00
Nabycia jednostek zależnych	-203 312,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-15 355 955,04	-2 121 799,98
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Otrzymane kredyty i pożyczki	8 202 742,31	22 852 593,39
Splaty kredytów i pożyczek	-46 894 238,46	-5 557 823,27
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-327 259,61	-339 523,89
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-1 239 774,43	-1 426 112,91
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	0,00	7 626 391,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	0,00	-35 800 000,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-40 258 530,19	-12 644 475,68
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-16 292 115,76	16 625 567,78
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	154 593 605,44	69 622 774,77
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	138 301 489,68	86 248 342,59

F. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA

1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31-03-2018	31-12-2017
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy	12 389 648,22	12 389 648,22
c) inne wartości niematerialne	43 611,08	50 201,96
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	12 433 259,30	12 439 850,18

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31-03-2018	31-12-2017
a) środki trwałe, w tym:	234 322 619,22	235 944 240,28
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	16 000 958,39	16 000 958,39
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	198 614 989,42	199 330 732,72
- urządzenia techniczne i maszyny	11 093 801,15	11 276 461,02
- środki transportu	2 018 234,04	2 395 132,49
- inne środki trwałe	6 594 636,22	6 940 955,66
b) środki trwałe w budowie	5 749 055,64	5 229 000,37
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	240 071 674,86	241 173 240,65

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	31-03-2018	31-12-2017
a) nieruchomości inwestycyjne	286 383 593,65	281 039 497,36
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	286 383 593,65	281 039 497,36

Nota 4. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-03-2018	31-12-2017
a) udziały lub akcje	236 436 332,01	236 233 020,01
b) udzielone pożyczki	63 790 756,58	6 370 832,30
c) inne inwestycje długoterminowe	934 795,16	730 297,62
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	301 161 883,75	243 334 149,93

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-03-2018	31-12-2017
a) w jednostkach zależnych	300 227 971,58	242 601 400,31
- udziały lub akcje	236 227 782,01	236 023 470,01
- inne papiery wartościowe	209 432,99	207 098,00
- udzielone pożyczki	63 790 756,58	6 370 832,30
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	933 912,17	732 749,62
- udziały lub akcje	208 550,00	209 550,00
- inne papiery wartościowe	725 362,17	523 199,62
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	301 161 883,75	243 334 149,93

Nota 5. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31-03-2018	31-12-2017
a) należności z tytułu kaucji	0,00	0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasing)	0,00	0,00
b) pozostałe należności	2 220 291,48	2 221 271,48
Wartość należności, razem	2 220 291,48	2 221 271,48

2. AKTYWA OBROTOWE

Nota 6. Zapasy

ZAPASY	31-03-2018	31-12-2017
a) materiały	1 572 302,17	1 953 696,87
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	0,00	0,00
d) towary	27 497 274,95	27 482 711,03
e) zaliczki na dostawy	95 922,49	76 371,36
Wartość zapasów, razem	29 165 499,61	29 512 779,26

Nota 7. Kontrakty budowlane

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-03-2018	31-12-2017
a) półprodukty i produkty w toku	547 588 182,17	488 115 616,49
b) produkty gotowe	13 562 575,07	28 891 800,21
c) zaliczki na dostawy	18 317 387,92	16 657 634,08
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,05	0,05
Wartość kontraktów budowlanych razem	579 468 145,21	533 665 050,83

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-03-2018	31-12-2017
a) rozliczenia międzyokresowe	406 841 871,98	356 575 590,20
Wartość kontraktów budowlanych razem	406 841 871,98	356 575 590,20

Rozliczenia międzyokresowe	31-03-2018	31-12-2017
- zaliczki na lokale	404 232 586,08	352 738 038,51
- rezerwa na roboty	1 482 988,34	2 696 824,13
- inne	1 126 297,56	1 140 727,56
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	406 841 871,98	356 575 590,20

Nota 8. Należności handlowe oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31-03-2018	31-12-2017
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	4 591 232,11	5 764 859,35
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	14 938 844,84	20 653 614,32
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	14 908 266,32	10 459 499,74
d) inne	2 022 015,12	3 504 814,63
Wartość należności, razem	36 460 358,39	40 382 788,04

Nota 9. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-03-2018	31-12-2017
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	2 085 310,10	59 843 976,06
c) inne papiery wartościowe	674 066,26	550 658,22
d) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	2 759 376,36	60 394 634,28

INWESTYCJE KRÓKOTERMINOWE	31-03-2018	31-12-2017
a) w jednostkach zależnych	2 029 825,56	59 843 976,06
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	2 029 825,56	59 843 976,06
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	729 550,80	550 658,22
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	674 066,26	550 658,22
- udzielone pożyczki	55 484,54	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	2 759 376,36	60 394 634,28

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31-03-2018	31-12-2017
a) środki pieniężne w kasie i banku	88 084 741,88	153 571 373,70
b) inne środki pieniężne	50 216 747,80	1 015 460,11
c) inne aktywa pieniężne	0,00	6 771,63
Wartość środków pieniężnych, razem	138 301 489,68	154 593 605,44

ŚRODKI NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH	31-03-2018	31-12-2017
środki pieniężne na rachunkach powierniczych	44 564 797,72	37 174 715,67
JW. Construction Holding SA	44 564 797,72	37 174 715,67

Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31-03-2018	31-12-2017
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17 280 682,11	12 345 773,21
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	17 280 682,11	12 345 773,21

Rozliczenia międzyokresowe	31-03-2018	31-12-2017
- ubezpieczenia majątkowe	86 249,35	104 063,28
- odsetki	1 089 300,29	1 373 946,86
- koszty prowizji	10 610 760,15	9 636 039,13
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, podatek drogowy	4 378 162,87	0,00
- inne	1 116 209,45	1 231 723,94
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	17 280 682,11	12 345 773,21

3. ZOBOWIĄZANIA

Nota 12. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	31-03-2018	31-12-2017
a) kredyty	60 477 054,30	99 168 550,45
w tym: długoterminowe	13 649 935,65	45 819 151,99
krótkoterminowe	46 827 118,65	53 349 398,46
b) pożyczki	889 017,06	897 210,95
w tym: długoterminowe	0,00	0,00
krótkoterminowe	889 017,06	897 210,95
Wartość kredytów i pożyczek, razem	61 366 071,36	100 065 761,40
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	13 649 935,65	45 819 151,99
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	47 716 135,71	54 246 609,41

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-03-2018	31-12-2017
Do 1 roku	46 827 118,65	53 349 398,46
Powyżej 1 roku do 2 lat	8 606 880,00	41 516 003,99
Powyżej 2 lat do 5 lat	5 043 055,65	4 303 148,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem kredyty, w tym:	60 477 054,30	99 168 550,45
- długoterminowe	13 649 935,65	45 819 151,99
- krótkoterminowe	46 827 118,65	53 349 398,46

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-03-2018	31-12-2017
Do 1 roku	889 017,06	897 210,95
Powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	0,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem pożyczki, w tym:	889 017,06	897 210,95
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	889 017,06	897 210,95

Nota 13. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31-03-2018	31-12-2017
a) zobowiązania z tytułu leasingu	330 494,91	598 298,02
b) zobowiązania z tytułu kaucji	37 280 257,13	34 523 416,85
c) zobowiązania z papierów wartościowych	199 100 000,00	199 100 000,00
d) inne zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
e) zobowiązania wekslowe-powiązane	33 317 144,04	29 999 780,71
f) zobowiązania wekslowe-obce	0,00	0,00
g) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	270 027 896,08	264 221 495,58

Nota 14. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31-03-2018	31-12-2017
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	35 079 365,32	34 421 338,35
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	6 443 795,21	6 558 188,88
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	5 919 918,36	2 238 049,93
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 744 732,34	1 711 974,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	23 833 948,25	23 660 038,25
g) zobowiązania z tytułu weksli-jednostki powiązane	38 856 326,40	41 438 988,16
h) inne	9 320 259,35	8 316 626,63
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	121 198 345,23	118 345 204,20

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31-03-2018	31-12-2017
a) część krótkoterminowa, w tym:	36 375 685,48	23 479 098,72
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	8 596 507,09	10 507 188,89
- odsetki naliczone	1 114 075,62	1 122 004,60
- depozyty czynszowe	480 433,64	480 433,64
- zaliczki_hotele	1 838 813,54	3 843 839,48
- inne	5 163 184,29	5 060 911,17
- pozostałe rezerwy, w tym:	27 779 178,39	12 971 909,83
- rezerwy pozostałe	27 779 178,39	12 971 909,83
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	36 375 685,48	23 479 098,72

Nota 15. Inne zobowiązania

INNE ZOBOWIĄZANIA	31-03-2018	31-12-2017
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	23 205 367,40	20 767 451,05
b) zobowiązania z tytułu weksli-obce	573 312,64	573 279,31
c) zobowiązania z tytułu leasingu	1 319 795,49	1 379 251,99
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	25 098 475,53	22 719 982,35

4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 16. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
Przychody ze sprzedaży produktów	26 094 114,09	50 925 140,20
Przychody ze sprzedaży usług	17 516 302,44	18 655 652,87
Przychody ze sprzedaży towarów	997 197,89	610 997,73
Wartość przychodów, razem	44 607 614,42	70 191 790,80

	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
Przychody ze sprzedaży, z czego:	44 607 614,42	70 191 790,80
-ze sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków	26 094 114,09	50 925 140,20
-ze sprzedaży usług	17 516 302,44	18 655 652,87
-ze sprzedaży towarów	997 197,89	610 997,73

	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	43 610 416,53	69 580 793,07
-działalność deweloperska	28 373 757,96	55 971 198,86
-działalność hotelarska	13 777 258,35	12 093 400,30
-zarządzanie nieruchomościami	1 459 400,22	1 516 193,91

	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych	26 094 114,09	50 925 140,20
-Warszawa i okolice	23 998 986,92	50 363 390,20
-Gdynia	1 818 486,81	0,00
- Szczecin	0,00	561 750,00
- Katowice	276 640,36	0,00

	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych	13 777 258,35	12 093 400,30
-Warszawa i okolice	705 150,97	946 991,16
- Tarnowo	1 639 638,98	1 117 644,83
- Stryków	923 747,49	876 387,75
- Krynica Górská	10 508 720,91	9 152 376,56

Nota 17. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
Koszty ze sprzedaży produktów	21 882 340,72	40 120 101,09
Koszty ze sprzedaży usług	11 089 337,54	13 753 678,39
Koszty ze sprzedaży towarów	995 932,21	610 317,10
Koszt własny sprzedaży, razem	33 967 610,47	54 484 096,58

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
Koszty sprzedaży	5 856 773,44	6 132 378,65
Koszty zarządu	4 432 585,98	3 994 324,90
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	10 289 359,42	10 126 703,55

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
Amortyzacja	1 990 787,26	1 956 258,99
Zużycie materiałów i energii	14 598 611,11	6 013 097,24
Usługi obce	67 499 796,70	59 696 195,92
Podatki i opłaty	2 267 727,22	1 983 846,82
Wynagrodzenia	7 039 411,29	7 367 985,41
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 332 791,72	1 220 940,62
Pozostałe koszty rodzajowe	3 112 397,02	2 962 225,16
Koszty wg rodzaju, razem	97 841 522,32	81 200 550,16

Nota 18. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	245,00
b) inne przychody operacyjne	292 341,72	178 254,67
Wartość przychodów operacyjnych, razem	292 341,72	178 499,67

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	245,00
b) opłaty manipulacyjne, kary	80 603,73	57 232,58
c) rezerwy, odpisy aktualizujące	0,00	0,00
d) ujawnienie aktywów	0,00	0,00
e) inne (w tym odszkodowania)	211 737,99	121 022,09
Wartość kosztów operacyjnych, razem	292 341,72	178 499,67

Nota 19. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
c) inne koszty operacyjne	1 469 920,05	1 056 100,11
Wartość kosztów operacyjnych, razem	1 469 920,05	1 056 100,11

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
c) rezerwy	683 482,31	683 382,31
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	664 453,18	200 120,74
e) odstępne	0,00	983,00
f) koszty postępowania sądowego	16 955,39	69 464,97
g) koszty zaniechanych inwestycji	0,00	0,00
h) inne	105 029,17	102 149,09
Wartość kosztów operacyjnych, razem	1 469 920,05	1 056 100,11

Nota 20. Pozostałe przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki	8 525 853,15	452 582,57
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
d) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
e) inne	208 467,75	1 672,45
Wartość przychodów finansowych, razem	8 734 320,90	454 255,02


PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki od klientów	26 095,66	41 849,20
c) odsetki od pożyczek	320 494,18	298 316,14
d) odsetki od lokat, bankowe	201 072,41	108 401,70
e) odsetki od weksli	12 321,09	4 015,53
f) odsetki pozostałe	7 965 869,81	0,00
g) różnice kursowe	9 865,79	0,00
h) inne	198 601,96	1 672,45
Razem	8 734 320,90	454 255,02

Nota 21. Pozostałe koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
a) odsetki	5 003 614,23	3 612 039,95
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
c) strata ze zbycia inwestycji	30 384,75	0,00
d) inne	71,77	3 124 204,82
Wartość kosztów finansowych, razem	5 034 070,75	6 736 244,77

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2018 do 31-03-2018	od 01-01-2017 do 31-03-2017
a) odsetki, prowizje kredyty	493 463,93	742 949,20
b) odsetki-leasing	18 781,06	33 540,58
c) odsetki- pożyczki	165 716,11	213 864,82
d) odsetki- weksle	734 734,90	837 967,91
e) odsetki- emisja obligacji	2 722 562,92	1 720 766,02
f) odsetki pozostałe	868 355,31	62 951,42
g) różnice kursowe	0,00	3 024 131,56
h) strata ze zbycia inwestycji	30 384,75	0,00
i) inne	71,77	100 073,26
Wartość kosztów finansowych, razem	5 034 070,75	6 736 244,77

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

<p>Małgorzata Pisarek Główny Księgowy</p>	<p>Podpis </p>
---	--

Podpisy Członków Zarządu

<p>Wojciech Rajchert Członek Zarządu</p>	<p>Podpis </p>
<p>Magdalena Starzyńska Członek Zarządu</p>	<p>Podpis </p>
<p>Małgorzata Ostrowska Członek Zarządu</p>	<p>Podpis </p>
<p>Piotr Suprynowicz Członek Zarządu</p>	<p>Podpis </p>

Ząbki, 22 maja 2018 r.