

# Sprawozdanie Finansowe za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku



Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi  
Standardami Sprawozdawczości Finansowej

Ząbki, dn. 17 marca 2016 r.





**Sprawozdanie finansowe**  
za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

## **1. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **1. INFORMACJE OGÓLNE**

Spółka J.W. Construction Holding S.A. („Spółka”, „JWCH”) z siedzibą w Ząbkach, przy ul. Radzymińskiej 326, nr REGON 010621332, została po raz pierwszy zarejestrowana jako Towarzystwo Budowlano-Mieszkaniowe Batory Sp. z o.o. 7 marca 1994 r. pod numerem RHB 39782. W dniu 15 stycznia 2001 r. została ona przekształcona w spółkę akcyjną i zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Warszawie pod numerem RHB 63464. W dniu 16 lipca 2001r. Spółka zmieniła nazwę na obecnie obowiązującą J.W. Construction Holding S.A. i została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 000028142 .

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

Czas trwania Spółki na dzień 31.12.2015 roku jest nieoznaczony. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

Niniejsze sprawozdanie zostaje zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 17 marca 2016 roku. W przypadku, gdyby zaszyły istotne zmiany wymagające ujawnienia, sprawozdanie może zostać zmienione po jego sporządzeniu, przed zatwierdzeniem, wyłącznie przez Zarząd Spółki.

## **2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI**

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

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

### **Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF**

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

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

### **Ważne oszacowania i założenia**

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

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

- Oszacowania związane z ustaleniem aktywów z tytułu podatku odroczonego zgodnie z MSR 12. Z uwagi na dużą zmienność koniunktury, może wystąpić sytuacja, w której rzeczywiste wyniki finansowe i dochody podatkowe mogą różnić się od planowanych.

- Oszacowanie potencjalnych kosztów związanych z toczącymi się przeciwko spółce dominującej postępowaniami skarbowymi i sądowymi. Sporządzając sprawozdanie finansowe, każdorazowo bada się szanse i ryzyka związane z prowadzonymi postępowaniami i stosownie do wyników i rezultatów takich analiz tworzy rezerwy na potencjalne straty. Nie można jednak wykluczyć ryzyka, że sąd lub organ skarbowy wyda wyrok lub decyzję odmienną od przewidywań Jednostki i utworzone rezerwy mogą okazać się niewystarczające.

- Jednostka uzyskuje przychody ze świadczonych usług wykonywanych przez Emitenta w oparciu o umowy zadań przez ustalony okres. Usługi wykonywane przez Emitenta są usługami długoterminowymi, okres ich realizacji przekracza 6 miesięcy.

- Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest określana przez niezależne, profesjonalne podmioty zajmujące się wyceną nieruchomości. Zarząd weryfikuje wyceny nieruchomości porównując je do informacji o podobnych transakcjach na rynku oraz innych informacjach o możliwych do uzyskania cenach weryfikowanych nieruchomości inwestycyjnych.

### **Połączenie jednostek**

W pierwszym półroczu 2015 r. nastąpiła rejestracja połączenia Emitenta ze spółkami zależnymi:

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



## Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

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

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

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

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

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego za 2015 rok są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego sprawozdania finansowego za 2014 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego.

#### **▪ Zmiany wynikające ze zmian MSSF**

Następujące nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej obowiązują od 1 stycznia 2015 roku:

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2010-2012*)
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2011-2013*)
- Zmiana do MSR 19 *Plany określonych świadczeń – składki pracowników*
- Interpretacja KIMSF 21 *Daniny publiczne*

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

Główne konsekwencje zastosowania nowych regulacji:

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2010-2012*)

W dniu 12 grudnia 2013 roku zostały opublikowane kolejne zmiany do siedmiu standardów wynikające z projektu proponowanych zmian do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej opublikowanego w maju 2012 roku. Mają one zastosowanie przeważnie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub później.

W wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono następujące drobne poprawki do 7 standardów:

– w MSSF 2 *Płatności w formie akcji* skorygowano definicje „warunki nabycia uprawnień” oraz „warunku rynkowego” oraz wprowadzono dwie nowe definicje „warunku wykonania” oraz „warunku usługi – w MSSF 3 *Połączenia jednostek gospodarczych* doprecyzowano, że ujęte zobowiązanie z tytułu zapłaty warunkowej spełniające definicję zobowiązania finansowego, podlega wycenie na dzień kończący okres sprawozdawczy do wartości godziwej a skutek wyceny ujmuje się w sprawozdaniu z zysków lub strat,

– w MSSF 8 *Segmenty operacyjne* wprowadza m.in. wymóg ujawniania informacji na temat osądu kierownictwa zastosowanych do kryteriów łączenia segmentów operacyjnych, o których mowa w par. 12 MSSF 8, łącznie z krótkim opisem tych segmentów oraz wykorzystanych wskaźników wskazujących na podobne cechy gospodarcze połączonych na tej podstawie segmentów,

– w MSSF 13 *Wartość godziwa* wprowadzono uściślenie do *Uzasadnienia Wniosków do MSSF 13*, wyjaśniające że usunięcie z MSSF 9 i MSR 39 odpowiednio paragrafów B5.4.12 and AG79, nie powinno być błędnie interpretowane jako zamiar Rady usunięcia możliwości wyceny krótkoterminowych należności i zobowiązań handlowych wycenianych obecnie w wartości nominalnej, wynikającej z faktury,

– w MSR 16 *Rzeczowe aktywa trwałe* i MSR 38 *Wartości niematerialne* doprecyzowano informację nt. sposobu korygowania wartości bilansowej i umorzenia składników aktywów trwałych wycenianych na kolejne dni kończące okresy sprawozdawcze,

– w MSR 24 *Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych* dodano zapis doprecyzowujący definicję ustalania powiązań pomiędzy podmiotami.

Zastosowanie zmienionych standardów nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2011-2013*)

W dniu 12 grudnia 2013 roku zostały opublikowane kolejne zmiany do czterech standardów wynikające z projektu proponowanych zmian do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej opublikowanego w listopadzie 2012 roku. Mają one zastosowanie przeważnie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub później.

W wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących standardów:

– MSSF 1 *Zastosowanie MSSF po raz pierwszy*,

– MSSF 3 *Połączenia jednostek gospodarczych*

- MSSF 13 *Wartość godziwa*,
- MSR 40 *Nieruchomości inwestycyjne*.

Zastosowanie zmienionych standardów nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

- Zmiana do MSR 19 *Plany określonych świadczeń – składki pracowników*

Zmiana została opublikowana w dniu 21 listopada 2013 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub później. Zmiany doprecyzowują, i w niektórych przypadkach, upraszczają, zasady rachunkowości dla składek pracowników (lub innych stron trzecich) wnoszonych do planów określonych świadczeń.

Zastosowanie zmienionego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki ze względu na brak planów określonych świadczeń, które wiązałyby się ze składkami pracowników.

- Interpretacja KIMSF 21 *Daniny publiczne*

Interpretacja zawiera wytyczne w zakresie identyfikacji momentu powstania obowiązku ujęcia w księgach rachunkowych jednostki zobowiązań z tytułu poniesienia niektórych opłat na rzecz Państwa, innych niż objętych obecnymi MSSF, np. MSR 12 *Podatek dochodowy*. W niektórych jurysdykcjach, uregulowania dotyczące wybranych opłat wskazują na istnienie zależności pomiędzy powstaniem obowiązku do zapłaty podatku a wystąpieniem konkretnych zdarzeń. Ze względu na złożony charakter tych uregulowań, jednostki nie zawsze miały jasność co do właściwego momentu rozpoznania w księgach rachunkowych odnośnego zobowiązania. Zgodnie z nową interpretacją jako zdarzenie obligujące do rozpoznania zobowiązania do poniesienia opłaty na rzecz Państwa należy traktować działanie, które bezpośrednio wywołuje taki obowiązek. Jeśli np. obowiązek poniesienia opłaty jest uzależniony od uzyskania przychodów w bieżącym okresie, to działaniem wywołującym ten obowiązek jest generowanie przychodu w okresie bieżącym. Jak wskazał Komitet ds. Interpretacji, jednostka nie ma bowiem zwyczajowego obowiązku do zapłaty zobowiązania w związku ze swoimi przyszłymi działaniami, pomimo tego, że jednostka nie ma realnej możliwości zaprzestania prowadzenia danej działalności w przyszłości. Podkreślono, że zobowiązanie do poniesienia opłaty należy ujmować sukcesywnie, jeśli zdarzenie wywołujące obowiązek zachodzi przez jakiś okres czasu.

Zastosowanie interpretacji nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

#### ▪ **Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Spółkę**

Spółka nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za 2014 rok zakończony 31 grudnia 2014 roku.

#### **Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)**

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

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

- MSSF 9 *Instrumenty finansowe*

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

Spółka stosuje nowy standard od 1 stycznia 2018 roku.

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

- MSSF 14 *Regulatory Deferral Accounts*

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

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

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

- 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 (pierwotnie 2017 roku) lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie. Standard ustanawia jednolite ramy ujmowania przychodów i zawiera zasady, które zastąpią większość szczegółowych wytycznych w zakresie ujmowania przychodów istniejących obecnie w MSSF, w szczególności, w MSR 18 *Przychody*, MSR 11 *Umowy o usługę budowlaną* oraz związanych z nimi interpretacjach. W dniu 11 września 2015



## Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

roku Rada Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości opublikowała projekt zmian w przyjętym standardzie odraczający o rok datę wejścia w życie tego standardu.

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

- **MSSF 16 *Leasing***

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

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

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

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

Zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

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

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

Zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

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

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

Zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

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

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

Zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

- **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.

Spółka stosuje nowy standard nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu. Aktualnie Komisja Europejska postanowiła odroczyć formalną procedurę zatwierdzenia standardu.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu.

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

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

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



## Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

- MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia, m.in. w zakresie zastosowania zmian do MSSF 7 odnośnie kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych do śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych,
- MSR 19 Świadczenia pracownicze, w zakresie waluty „obligacji korporacyjnych wysokiej jakości” wykorzystywanych do ustalenia stopy dyskonta,
- MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, w zakresie doprecyzowania, w jaki sposób wskazać, że ujawnienia wymagane przez par. 16A MSR 34 zostały zamieszczone w innym miejscu raportu śródrocznego.

Mają one zastosowanie przeważnie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później. Spółka stosuje zmienione standardy w zakresie dokonanych zmian od 1 stycznia 2016 r., chyba że przewidziano inny okres ich wejścia w życie. Spółka ocenia, że zastosowanie zmienionych standardów nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, z wyjątkiem poprawki do MSR 34, która może skutkować dodatkowymi ujawnieniami w śródrocznych sprawozdaniach finansowych Spółki.

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

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

Opublikowanym zmianom towarzyszy też projekt zmian do MSR 7 *Sprawozdanie z przepływów pieniężnych*, który zwiększa wymogi ujawnień odnośnie przepływów z działalności finansowej oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów jednostki.

Zmiany mogą być zastosowane niezwłocznie, a obowiązkowo dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Spółka stosuje zmiany od 1 stycznia 2016 roku, a ich skutkiem może być zmiana zakresu i/lub formy ujawnień prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

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

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

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

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

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

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

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

- MSSF 9 *Instrumenty finansowe* opublikowany w dniu 24 lipca 2014 roku,
- MSSF 14 *Regulatory Deferral Accounts* opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku,
- MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* opublikowany w dniu 28 maja 2014 roku,
- MSSF 16 *Leasing* opublikowany w dniu 13 stycznia 2016 roku,
- Zmiany w MSSF 10 i MSR 28: *Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* opublikowane w dniu 11 września 2014 roku,
- Zmiany w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28: *Jednostki inwestycyjne: zastosowanie wyjątku z konsolidacji* opublikowane w dniu 18 grudnia 2014 roku,
- Zmiany w MSR 12: *Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu niezrealizowanych strat* opublikowany w dniu 19 stycznia 2016 roku.



## Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

### Polityka rachunkowości

#### **Wartości niematerialne**

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

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

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

- Oprogramowanie komputerowe od 10% – 50%

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

#### **Rzeczowe aktywa trwałe**

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

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

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

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

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

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

#### **Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych**

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

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

#### **Nieruchomości inwestycyjne**

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

Po początkowym ujęciu nieruchomości, jednostka stosując model wyceny w wartości godziwej, wycenia w wartości godziwej wszystkie nieruchomości inwestycyjne i nieruchomości inwestycyjne w budowie, z wyjątkiem przypadków, gdy

jednostka nie może wiarygodnie i regularnie ustalać wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym nastąpiła zmiana.

### **Leasing**

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

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

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

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

### **Zapasy**

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

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

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

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

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

### **Koszty finansowania zewnętrznego**

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

### **Należności krótkoterminowe i długoterminowe**

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

### **Kaucje gwarancyjne**

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





## Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

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

### **Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

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

### **Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

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

### **Rezerwy na zobowiązania**

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

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

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

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

### **Kontrakty długoterminowe dotyczące usług deweloperskich**

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

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

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

- zakończeniu budowy;
- odbiór lokalu protokołem przekazania.

### **Kontrakty długoterminowe dotyczące usług budowlanych**

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

#### a) Metoda zerowa

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

#### b) Metoda procentowa

Metoda procentowa jest używana, gdy występuje możliwość w wiarygodny sposób ustalenia stopnia zaawansowania nie zakończonej usługi. Przychody z tytułu nie zakończonej umowy budowlanej wykazywane są współmiernie do kosztów



## Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

poniesionych na określony moment jej realizacji. Przychody, koszty i zyski wykazuje się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania realizacji robót.

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

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

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

### **Kredyty bankowe i pożyczki**

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

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

### **Odroczony podatek dochodowy**

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

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

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

### **Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży i działalność w trakcie zaniechania**

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

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

### **Zobowiązania**

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

Ze względu na cechy charakteryzujące zobowiązania można podzielić na:

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

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

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

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

Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

### **Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

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



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku



**Sprawozdanie finansowe**  
**za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku**

**Przychody**

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

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

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

**Pozostałe przychody, koszty, zyski i straty**

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

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

**Podatki**

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



Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

## 2. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

W I półroczu 2015 roku miało miejsce połączenie Spółki ze spółkami zależnymi: Lokum Sp. z o.o., J.W. 6 Sp. z o.o., J.W. Group Sp. z o.o., J.W. Group Sp. z o.o. 1 S.K.A., J.W. Group Sp. z o.o. 2 S.K.A. W związku z powyższym, sprawozdanie finansowe Spółki, na którą przeszedł majątek połączonych spółek, zawiera dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy, określone w taki sposób, jakby połączenie miało miejsce na początek poprzedniego roku obrotowego.

### Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31-12-2015	31-12-2014
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>842 997 161,94</b>	<b>871 786 539,70</b>
Wartości niematerialne	1	12 743 704,03	13 813 183,04
Rzeczowe aktywa trwałe	2	227 400 157,30	233 175 818,19
Nieruchomości inwestycyjne	3	405 269 174,24	423 078 384,94
Inne aktywa finansowe	4	178 339 779,28	186 198 856,92
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	17 478 087,72	15 155 749,21
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	1 766 259,37	364 547,40
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>472 692 002,41</b>	<b>411 190 757,88</b>
Zapasy	6	27 822 881,13	28 630 089,30
Kontrakty budowlane	6	267 739 043,96	260 652 372,88
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7	53 473 215,20	71 727 977,57
Inne aktywa finansowe	8	42 030 670,09	25 224 364,59
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	73 600 261,65	16 180 647,26
Rozliczenia międzyokresowe	10	8 025 930,38	8 775 306,28
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 315 689 164,35</b>	<b>1 282 977 297,58</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		<b>674 694 704,07</b>	<b>659 655 119,82</b>
Kapitał podstawowy	11	17 771 888,60	17 771 888,60
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 493 208,19	7 493 208,19
Pozostałe kapitały	11	640 069 533,01	618 190 229,43
Niepodzielony wynik finansowy		-5 679 509,99	-3 398 696,37
Zysk/ strata netto		15 039 584,26	19 598 489,97
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>640 994 460,28</b>	<b>623 322 177,76</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>300 856 821,59</b>	<b>377 326 174,36</b>
Kredyty i pożyczki	12	50 841 566,42	72 849 327,73
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	38 243 749,24	32 609 672,74
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		200 416,45	168 159,45
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	14	0,00	0,00
Inne zobowiązania	15	211 571 089,48	271 699 014,44
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>340 137 638,69</b>	<b>245 996 003,40</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	16	112 913 932,78	77 100 606,82
Kontrakty budowlane	6	51 892 131,72	69 755 106,04
Kredyty i pożyczki	12	13 667 098,43	63 926 507,89
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	14	12 161 856,31	10 750 846,25
Inne zobowiązania	16	149 502 619,45	24 462 936,40
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 315 689 164,35</b>	<b>1 282 977 297,58</b>



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

**Sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	Nota	za okres 01-01-2015 do 31-12-2015	za okres 01-01-2014 do 31-12-2014
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	17	<b>207 880 323,75</b>	<b>269 514 271,41</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów		205 999 038,62	268 075 241,77
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		1 881 285,13	1 439 029,64
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	18	<b>166 510 845,36</b>	<b>233 286 665,44</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		164 597 595,73	231 830 794,53
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1 913 249,63	1 455 870,91
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>41 369 478,39</b>	<b>36 227 605,97</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	18	<b>22 776 924,84</b>	<b>21 741 062,80</b>
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	18	<b>11 105 867,79</b>	<b>10 688 161,55</b>
<b>Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych</b>	3	<b>31 329 588,34</b>	<b>28 392 993,33</b>
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>		<b>38 816 274,10</b>	<b>32 191 374,95</b>
Pozostałe przychody operacyjne	19	1 884 100,96	10 250 553,62
Pozostałe koszty operacyjne	20	14 062 610,45	6 522 814,69
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>26 637 764,61</b>	<b>35 919 113,88</b>
Przychody finansowe	21	10 779 776,73	16 003 687,16
Koszty finansowe	22	19 066 219,08	27 056 225,86
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>		<b>18 351 322,26</b>	<b>24 866 575,18</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>18 351 322,26</b>	<b>24 866 575,18</b>
Podatek dochodowy	13, 23	3 311 738,00	5 268 085,21
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>15 039 584,26</b>	<b>19 598 489,97</b>

<b>Inne całkowite dochody:</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		0,00	0,00
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
Inne całkowite dochody		0,00	0,00
<b>Całkowity dochód</b>		<b>15 039 584,26</b>	<b>19 598 489,97</b>

<b>KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ</b>		za okres 01-01-2015 do 31-12-2015	za okres 01-01-2014 do 31-12-2014
<b>Zyski</b>			
(A) Zysk wynikający ze sprawozdań finansowych		15 039 584,26	19 598 489,97
<b>Liczba akcji</b>			
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*		88 859 443,00	62 841 299,17
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję		88 859 443,00	62 841 299,17
<b>Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)</b>		<b>0,17</b>	<b>0,31</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(C)</b>		<b>0,17</b>	<b>0,31</b>

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



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

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



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
<b>Stan na 31 grudnia 2013</b>	<b>10 814 656,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>497 748 882,16</b>	<b>5 731 587,19</b>	<b>0,82</b>	<b>11 876 418,04</b>	<b>533 664 752,40</b>
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
<b>Stan na 1 stycznia 2014</b>	<b>10 814 656,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>497 748 882,16</b>	<b>5 731 587,19</b>	<b>0,82</b>	<b>11 876 418,04</b>	<b>533 664 752,40</b>
Emisja akcji	6 957 232,60	0,00	0,00	101 744 205,56	0,00	0,00	0,00	108 701 438,16
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
Podatek dochodowy dotyczący pozycji odniesionych bezpośrednio na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00		1 089 136,48	0,00	-3 398 697,19	0,00	-2 309 560,71
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
<b>Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym</b>	<b>6 957 232,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>102 833 342,04</b>	<b>0,00</b>	<b>-3 398 697,19</b>	<b>0,00</b>	<b>106 391 877,45</b>
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19 598 489,97	19 598 489,97
<b>Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto</b>	<b>6 957 232,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>102 833 342,04</b>	<b>0,00</b>	<b>-3 398 697,19</b>	<b>19 598 489,97</b>	<b>125 990 367,42</b>
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	11 876 418,04	0,00	0,00	-11 876 418,04	0,00
<b>Stan na 31 grudnia 2014</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>612 458 642,24</b>	<b>5 731 587,19</b>	<b>-3 398 696,37</b>	<b>19 598 489,97</b>	<b>659 655 119,82</b>



**Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)**

<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>	<b>za okres 01-01-2015 do 31-12-2015</b>	<b>za okres 01-01-2014 do 31-12-2014</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>15 039 584,26</b>	<b>19 598 489,97</b>
<b>Korekta o pozycję</b>	<b>2 225 523,28</b>	<b>12 156 602,17</b>
Amortyzacja	7 456 504,30	4 895 373,71
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	-1 859 097,82	-3 282 242,98
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	5 167 194,77	2 038 083,49
Odsetki i dywidendy	16 702 155,52	32 449 832,11
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	6 000 280,25	5 592 074,50
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	-31 329 588,34	-28 392 993,33
Inne korekty o pozycję:	88 074,60	-1 143 525,33
- pozostałe korekty	88 074,60	-1 143 525,33
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>	<b>45 218 081,74</b>	<b>136 052 671,35</b>
Zmiana stanu zapasów	807 208,17	764 601,57
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	41 893 596,41	156 795 055,26
Zmiana stanu należności	5 601 821,30	-11 171 814,45
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-3 084 544,14	-10 335 171,03
<b>Przepływy pieniężne w działalności operacyjnej</b>	<b>62 483 189,28</b>	<b>167 807 763,49</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	5 554 525,20	8 378 169,44
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-21 266 724,57	-7 065 293,32
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	0,00
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	0,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	0,00
Pożyczki udzielone	-789 699,00	-8 746 247,20
Splata pożyczek	3 206 200,00	2 223 681,97
Inne nabycia aktywów finansowych	0,00	-1 300 000,00
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	1 300 000,00
Dywidendy otrzymane	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	253 408,07	52 113,74
Zbycie jednostek zależnych	10 000,00	4 644,62
Nabycia jednostek zależnych	-8 935 000,00	-78 613 064,41
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-21 967 290,30</b>	<b>-83 765 995,16</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	28 915 480,76
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	0,00	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	15 027 269,25	72 859 057,66
Splaty kredytów i pożyczek	-87 558 401,42	-114 873 193,45
Emisja dłużnych papierów wartościowych	77 620 000,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-10 570 000,00	-10 570 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-64 136,08	-4 215 624,01
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-22 301 016,34	-33 962 122,50
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	44 750 000,00	1 400 000,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	0,00	-18 352 755,80
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>16 903 715,41</b>	<b>-78 799 157,34</b>
<b>ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>57 419 614,39</b>	<b>5 242 610,99</b>
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	16 180 647,26	10 938 036,27
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW</b>	<b>73 600 261,65</b>	<b>16 180 647,26</b>

### 3. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

#### Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31-12-2015	31-12-2014
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy	12 389 648,22	12 389 648,22
c) inne wartości niematerialne	354 055,81	1 423 534,82
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
<b>Wartości niematerialne, razem</b>	<b>12 743 704,03</b>	<b>13 813 183,04</b>

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2015 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące wartości niematerialne.

W ramach Spółki nie prowadzono w latach 2014-2015 prac rozwojowych i nie ponoszono na nie kosztów. Spółka nie posiadała zaliczek na wartości niematerialne.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku nie zachodzi utrata wartości firmy. Wartość ta związana jest z nieruchomością inwestycyjną, z której oczekiwany jest przyszły przepływ pieniężny. Zarząd Spółki przeanalizował utratę wartości aktywów zgodnie z MSR 36, m.in. poprzez porównanie wartości księgowej nieruchomości wraz z wartością firmy do wyceny rynkowej.

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

<b>ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) 31-12-2014</b>	<b>Wartość firmy</b>	<b>Oprogramowanie komputerowe</b>	<b>RAZEM</b>
<b>a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu</b>	<b>12 389 648,22</b>	<b>14 852 694,45</b>	<b>27 242 342,67</b>
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>0,00</b>	<b>47 556,43</b>	<b>47 556,43</b>
- zakup	0,00	47 556,43	47 556,43
<b>c) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00
<b>d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu</b>	<b>12 389 648,22</b>	<b>14 900 250,88</b>	<b>27 289 899,10</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>12 357 201,38</b>	<b>12 357 201,38</b>
<b>f) amortyzacja za okres (z tytułu)</b>	<b>0,00</b>	<b>1 119 514,68</b>	<b>1 119 514,68</b>
- amortyzacja (odpis roczny)	0,00	1 119 514,68	1 119 514,68
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>13 476 716,06</b>	<b>13 476 716,06</b>
<b>h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- zwiększenie	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- odpis z tytułu trwałej utraty wartości	0,00	0,00	0,00
- zmniejszenie	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- odwołanie odpisów z tytułu trwałej utraty wartości - odniesione na wynik finansowy	0,00	0,00	0,00
<b>i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>j) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu</b>	<b>12 389 648,22</b>	<b>2 495 493,07</b>	<b>14 885 141,29</b>
<b>k) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu</b>	<b>12 389 648,22</b>	<b>1 423 534,82</b>	<b>13 813 183,04</b>

**Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe**

<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
<b>a) środki trwałe, w tym:</b>	<b>223 915 997,69</b>	<b>229 821 259,78</b>
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	14 969 731,64	15 006 566,26
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	187 145 322,61	190 053 600,68
- urządzenia techniczne i maszyny	13 155 230,72	14 859 197,02
- środki transportu	115 845,92	352 797,93
- inne środki trwałe	8 529 866,80	9 549 097,89
<b>b) środki trwałe w budowie</b>	<b>3 484 159,61</b>	<b>3 354 558,41</b>
<b>c) zaliczki na środki trwałe w budowie</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>227 400 157,30</b>	<b>233 175 818,19</b>

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

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

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

Spółka nie aktywowała w 2015 roku kosztów finansowych w pozycji środków trwałych.

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



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

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



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

od 01-01-2014 do 31-12-2014	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	RAZEM
<b>a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>	<b>15 666 495,99</b>	<b>231 869 609,36</b>	<b>26 765 373,51</b>	<b>3 410 979,62</b>	<b>16 208 226,93</b>	<b>3 158 295,39</b>	<b>297 078 980,80</b>
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>199 822,00</b>	<b>72 000,00</b>	<b>116 481,03</b>	<b>27 073,17</b>	<b>174 472,39</b>	<b>196 263,02</b>	<b>786 111,61</b>
- zakup	0,00	72 000,00	116 481,03	27 073,17	174 472,39	172 389,70	562 416,29
- nakłady inwestycyjne na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23 873,32	23 873,32
- zamiana gruntu Czarny Potok	199 822,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	199 822,00
<b>c) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>859 751,73</b>	<b>17 851 716,20</b>	<b>5 176,67</b>	<b>835 835,98</b>	<b>453 965,27</b>	<b>0,00</b>	<b>20 006 445,85</b>
- sprzedaż	0,00	1 501 812,90	3 360,40	843 835,98	0,00	0,00	2 349 009,28
- sprzedaż Hotel Cieszyn	793 323,33	3 345 846,93	1 816,27	0,00	453 965,27	0,00	4 594 951,80
- korekta błędnego księgowania	0,00	0,00	0,00	-8 000,00	0,00	0,00	-8 000,00
- korekta przedmiotu leasingu	0,00	13 004 056,37	0,00	0,00	0,00	0,00	13 004 056,37
- sprzedaż Gminie	3 878,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 878,40
- zamiana gruntu Czarny Potok	62 550,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62 550,00
<b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>15 006 566,26</b>	<b>214 089 893,16</b>	<b>26 876 677,87</b>	<b>2 602 216,81</b>	<b>15 928 734,05</b>	<b>3 354 558,41</b>	<b>277 858 646,56</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>24 687 101,85</b>	<b>10 555 686,41</b>	<b>2 763 686,51</b>	<b>5 285 550,29</b>	<b>0,00</b>	<b>43 292 025,06</b>
<b>f) amortyzacja za okres (z tytułu)</b>	<b>0,00</b>	<b>-650 809,37</b>	<b>1 461 794,44</b>	<b>-519 280,96</b>	<b>1 099 099,20</b>	<b>0,00</b>	<b>1 390 803,31</b>
- roczny odpis amortyzacyjny	0,00	3 241 225,65	1 466 971,11	306 309,63	1 548 477,11	0,00	6 562 983,50
<b>zmniejszenie(z tytułu)</b>	<b>0,00</b>	<b>3 892 035,02</b>	<b>5 176,67</b>	<b>825 590,59</b>	<b>449 377,91</b>	<b>0,00</b>	<b>5 172 180,19</b>
- sprzedaż środka trwałego	0,00	1 020 305,91	5 176,67	828 577,26	449 377,91	0,00	2 303 437,75
- inne (zmniejszenia) korekta leasing	0,00	2 871 729,11	0,00	0,00	0,00	0,00	2 871 729,11
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>24 036 292,48</b>	<b>12 017 480,85</b>	<b>2 244 405,55</b>	<b>6 384 649,49</b>	<b>0,00</b>	<b>44 682 828,37</b>
<b>h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>zwiększenie(z tytułu)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>zmniejszenie(z tytułu)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>j) wartość netto środków trwałych na początek okresu</b>	<b>15 666 495,99</b>	<b>207 182 507,51</b>	<b>16 209 687,10</b>	<b>647 293,11</b>	<b>10 922 676,64</b>	<b>3 158 295,39</b>	<b>253 786 955,74</b>
<b>k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>15 006 566,26</b>	<b>190 053 600,68</b>	<b>14 859 197,02</b>	<b>357 811,26</b>	<b>9 544 084,56</b>	<b>3 354 558,41</b>	<b>233 175 818,19</b>



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

**Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne**

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

Inne inwestycje długoterminowe	31-12-2015	31-12-2014
a) nieruchomości inwestycyjne	405 269 174,24	423 078 384,94
b) inne	0,00	0,00
<b>Wartość innych inwestycji długoterminowych</b>	<b>405 269 174,24</b>	<b>423 078 384,94</b>

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	Według wartości godziwej	Według kosztu historycznego	Razem wartość nieruchomości inwestycyjnych
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>361 978 481,49</b>	<b>61 099 903,45</b>	<b>423 078 384,94</b>
poniesione nakłady	236 150 245,32	53 923 648,11	290 073 893,43
koszty finansowe	24 549 092,80	7 176 255,34	31 725 348,14
wartość aktualizacji	101 279 143,37	0,00	101 279 143,37
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>53 453 662,65</b>	<b>6 017 236,37</b>	<b>59 470 899,02</b>
poniesione nakłady	7 394 435,35	4 704 893,82	12 099 329,17
koszty finansowe	4 220 206,10	1 312 342,55	5 532 548,65
wartość aktualizacji	41 839 021,20		41 839 021,20
rekasyfikacja z kontraktów budowlanych	0,00		0,00
<b>c) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>25 551 242,22</b>	<b>51 728 867,50</b>	<b>77 280 109,72</b>
poniesione nakłady-sprzedaży, korekty	78 801,00	4 129 314,45	4 208 115,45
koszty finansowe	0,00		0,00
wartość aktualizacji	10 737 850,37		10 737 850,37
rekasyfikacja do kontaktów budowlanych	14 734 590,85	47 599 553,05	62 334 143,90
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>389 880 901,92</b>	<b>15 388 272,32</b>	<b>405 269 174,24</b>
nakłady	228 731 288,82	6 899 674,43	235 630 963,25
koszty finansowe	28 769 298,90	8 488 597,89	37 257 896,79
wartość aktualizacji	132 380 314,20	0,00	132 380 314,20

W roku sprawozdawczym 2013, Spółka zmieniła strategię biznesową w stosunku do kilku nieruchomości. Nieruchomości te zostały pierwotnie zaklasyfikowane, jako „zapasy”, gdyż zamierzano realizować na nich projekty inwestycyjne. W związku ze zmianą modelu biznesowego, nieruchomości będą utrzymywane w portfelu inwestycyjnym Spółki w oczekiwaniu na wzrost ich wartości.

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

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

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

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

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

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

- metoda dochodowa
- metoda porównywania parami



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

- metoda pozostałościowa.

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

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

**Nota 4. Długoterminowe aktywa finansowe**

<b>DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
a) udziały lub akcje	156 587 493,81	147 662 493,81
b) udzielone pożyczki	21 752 285,47	38 536 363,11
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>Wartość długoterminowych aktywów finansowych</b>	<b>178 339 779,28</b>	<b>186 198 856,92</b>

<b>DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
a) w jednostkach zależnych	178 130 229,28	185 989 306,92
- udziały lub akcje	156 377 943,81	147 452 943,81
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	21 752 285,47	38 536 363,11
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	209 550,00	209 550,00
- udziały lub akcje	209 550,00	209 550,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
<b>Długoterminowe aktywa finansowe, razem</b>	<b>178 339 779,28</b>	<b>186 198 856,92</b>



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Korekty aktualizacyjne wartość (razem)	Odpisy do wysokości wartości księgowej aportu	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1	TBS Marki Sp.z o.o.	Warszawa	budownictwo społeczne	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	13 360 000,00	0,00	0,00	13 360 000,00	100,00%
2	Business Financial Construction Sp. z o.o.	Warszawa	działalność usługowa	jednostka zależna	metoda pełna	16.06.2003	4 347 000,00	0,00	0,00	4 347 000,00	99,99%
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	57 451 956,00	0,00	30 430 356,00	27 021 600,00	99,99%
6	J.W. Marka Sp. z o.o.	Ząbki	dzierżawa własności intelektualnej	jednostka zależna	metoda pełna	23.08.2011	155 841 000,00	0,00	155 779 575,58	61 424,42	100,00%
7	Seahouse Sp.z o.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	10 064 950,00	0,00	0,00	10 064 950,00	99,99%
10	Bałtycka Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
11	Berensona Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	28.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
12	Bliska Wola 1 Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.01.2014	28 535 700,00	0,00	0,00	28 535 700,00	100,00%
13	Bliska Wola 2 Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	29.01.2014	13 820 000,00	0,00	0,00	13 820 000,00	100,00%
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 Sp. z o.o. w likwidacji	Szczecin	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	24.04.2014	19 309 914,41	0,00	0,00	19 309 914,41	100,00%





Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Korekty aktualizacyjne wartość (razem)	Odpisy do wysokości wartości księgowej aportu	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
19	Lewandów Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	24.07.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
20	Sochaczewska Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	25.07.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
21	Osada Wiślana Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	16.07.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
22	Parkowa Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	16.07.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
23	J.W. Ergo Energy Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	06.10.2014	2 500,00	0,00	0,00	2 500,00	50,00%



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

**Nota 5. Należności długoterminowe**

<b>NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
a) należności z tytułu kaucji	0,00	0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasniği)	0,00	0,00
b) pozostałe należności	1 766 259,37	364 547,40
<b>Wartość należności, razem</b>	<b>1 766 259,37</b>	<b>364 547,40</b>

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

**Nota 6. Zapasy i kontrakty budowlane**

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

<b>ZAPASY</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
a) materiały	1 314 821,92	1 250 199,99
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	0,00	0,00
d) towary	26 507 109,62	27 379 839,72
e) zaliczki na dostawy	949,59	49,59
<b>Wartość zapasów, razem</b>	<b>27 822 881,13</b>	<b>28 630 089,30</b>

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

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

<b>KONTRAKTY BUDOWLANE</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
a) półprodukty i produkty w toku	247 413 025,92	188 975 155,51
b) produkty gotowe	18 039 749,45	69 777 417,66
c) zaliczki na dostawy	2 167 650,52	840 324,31
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	118 618,07	1 059 475,40
<b>Wartość kontraktów budowlanych razem</b>	<b>267 739 043,96</b>	<b>260 652 372,88</b>

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

<b>KONTRAKTY BUDOWLANE</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
a) rozliczenia międzyokresowe	51 892 131,72	69 755 106,04
<b>Wartość kontraktów budowlanych razem</b>	<b>51 892 131,72</b>	<b>69 755 106,04</b>

<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
- zaliczki na lokale	47 932 749,45	66 997 275,33
- rezerwa na roboty	3 318 602,58	2 308 822,89
- inne	640 779,69	449 007,82
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>51 892 131,72</b>	<b>69 755 106,04</b>

Spółka w związku z prowadzoną działalnością zaciąga kredyty, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka ustanowiła zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych oraz w środkach trwałych o łącznej wartości 363,8 mln. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę przyznanego kredytu (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółki. Na dzień 31 grudnia 2015 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 57,3 mln.

Spółka w związku z prowadzoną działalnością emituje obligacje, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka ustanowiła zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych oraz w środkach trwałych o łącznej wartości 335 mln oraz na nieruchomościach obcych o wartości 10 mln. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę wyemitowanych obligacji (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza



### Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółki. Na dzień 31 grudnia 2015 roku zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wynoszą 314,1 mln.

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

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

<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	17 112 489,72	19 410 909,31
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	24 409 019,29	25 380 679,31
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	7 536 526,50	9 078 060,19
d) inne	4 415 179,69	17 858 328,76
<b>Wartość należności, razem</b>	<b>53 473 215,20</b>	<b>71 727 977,57</b>

<b>STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH</b>	<b>31-12-2015</b>
Nieprzeterminowane	39 618 535,86
Do 3 miesięcy	827 407,71
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	439 786,26
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	370 269,23
Powyżej 1 roku	265 509,95
<b>Należności z tyt. dostaw i usług brutto</b>	<b>41 521 509,01</b>
Odpisy aktualizujące należności	0,00
<b>Należności z tyt. dostaw i usług netto</b>	<b>41 521 509,01</b>

Należności z tyt. podatków stanowią należności z tyt. VAT wynoszące na dzień 31.12.2015 roku 7,5 mln zł.

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

<b>ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH ORAZ INNYCH NALEŻNOŚCI</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Stan na początek okresu	8 458 150,07	8 351 525,96
a) zwiększenia	0,00	111 989,06
b) zmniejszenia	1 182 026,09	5 364,95
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>7 276 123,98</b>	<b>8 458 150,07</b>

Odpisy aktualizujące dotyczą w całości należności innych przeterminowanych.

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

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

#### Nota 8. Krótkoterminowe aktywa finansowe

<b>INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	41 684 323,27	24 893 418,34
c) inne papiery wartościowe	346 346,82	330 946,25
d) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>Wartość długoterminowych aktywów finansowych</b>	<b>42 030 670,09</b>	<b>25 224 364,59</b>

<b>INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
a) w jednostkach zależnych	41 628 838,73	23 942 962,34
- udziały lub akcje	0,00	0,00



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

<b>INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	41 628 838,73	23 942 962,34
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	401 831,36	1 281 402,25
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	346 346,82	330 946,25
- udzielone pożyczki	55 484,54	950 456,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
<b>Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem</b>	<b>42 030 670,09</b>	<b>25 224 364,59</b>

**Nota 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

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

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
a) środki pieniężne w kasie i banku	16 953 072,45	15 929 637,88
b) inne środki pieniężne	56 642 004,15	242 802,02
c) inne aktywa pieniężne	5 185,05	8 207,36
<b>Wartość środków pieniężnych, razem</b>	<b>73 600 261,65</b>	<b>16 180 647,26</b>

Inne środki pieniężne stanowią lokaty poniżej trzech miesięcy.

<b>ŚRODKI NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
<b>Środki pieniężne na rachunkach powierniczych</b>	<b>7 475 720,76</b>	<b>12 532 334,90</b>
J.W. Construction Holding SA	7 475 720,76	12 532 334,90

**Nota 10. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

<b>ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 025 930,38	8 775 306,28
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>8 025 930,38</b>	<b>8 775 306,28</b>

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

<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
- ubezpieczenia majątkowe	20 376,24	18 466,03
- odsetki	3 538 277,06	1 512 682,54
- koszty prowizji	3 209 553,66	5 146 113,82
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, podatek drogowy	0,00	0,00
- inne	1 257 723,42	2 098 043,89
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>8 025 930,38</b>	<b>8 775 306,28</b>

**Nota 11. Kapitał podstawowy**

**Kapitał podstawowy i kapitały pozostałe**

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



**Sprawozdanie finansowe**

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

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

**Informacje o Akcjonariuszach Spółki na dzień 31 grudnia 2015 r.**

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	23.917.739	26,92 %	23.917.739	26,92 %
EHT S.A.	32.494.525	36,57 %	32.494.525	36,57 %
Inni <sup>x</sup>	32.447.179	36,52 %	32.447.179	36,52 %

<sup>x</sup>W tym

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
TFI PZU S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji <sup>xx</sup>			

<sup>xx</sup> w dniu 22 lipca 2015 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o przekroczeniu progu 5 % w kapitale zakładowym Spółki przez następujące fundusze inwestycyjne : PZU Fundusz Inwestycyjny Otwarty Parasolowy, PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Globalnych inwestycji oraz PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Universum zarządzane przez Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A. na ten dzień było to 5.139.931 akcji co stanowiło 5,7843 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 5.139.931 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki co stanowiło 5,7843 % ogólnej liczby głosów. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa akcjonariusz ma obowiązek powiadomić Spółkę o przekroczeniu progów 5 % a następnie 10 % ogólnej liczby akcji Spółki. Do dnia dzisiejszego Spółka nie otrzymała innego zawiadomienia od akcjonariusza, które zawierałoby informację o zmniejszeniu liczby posiadanych akcji poniżej 5 % lub zwiększeniu powyżej 10 % kapitału zakładowego Spółki

**Informacje o Akcjonariuszach Spółki na dzień sporządzenia sprawozdania**

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	23.917.739	26,92 %	23.917.739	26,92 %
EHT S.A.	32.494.525	36,57 %	32.494.525	36,57 %
Inni <sup>x</sup>	32.447.179	36,52 %	32.447.179	36,52 %

<sup>x</sup>W tym

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Fundusze zarządzane przez Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji <sup>xx</sup>			

<sup>xx</sup> w dniu 21 lipca 2015 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o przekroczeniu progu 5% w kapitale zakładowym Spółki przez Fundusze zarządzane przez Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A. Na dzień przekazania zawiadomienia było to 5.139.931 akcji co stanowiło 5,7843 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 5.139.931 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki co stanowiło 5,7843 % ogólnej liczby głosów. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa akcjonariusz ma obowiązek powiadomić Spółkę o przekroczeniu progów 5 % a następnie 10 % ogólnej liczby akcji Spółki. Do dnia dzisiejszego Spółka nie otrzymała innego zawiadomienia od akcjonariusza, które zawierałoby informację o zmniejszeniu liczby posiadanych akcji poniżej 5 % lub zwiększeniu powyżej 10 % kapitału zakładowego Spółki.

W dniu 15 maja 2015 r. Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty zarządzany przez PPIM S.A. zawiadomił Emitenta o zejściu poniżej progu 5 % liczby posiadanych akcji oraz głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

<b>POZOSTAŁE KAPITAŁY</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
a) kapitał zapasowy	634 337 945,82	612 458 642,24
b) pozostałe kapitały rezerwowe	5 731 587,19	5 731 587,19
<b>Wartość pozostałych kapitałów, razem</b>	<b>640 069 533,01</b>	<b>618 190 229,43</b>

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

Pozostałe kapitały rezerwowe stanowią kapitał przeznaczony na dywidendę.



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

**Nota 12. Kredyty i pożyczki**

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

<b>KREDYTY I POŻYCZKI</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
a) kredyty	57 298 512,44	125 186 944,61
<i>w tym: długoterminowe</i>	47 741 232,44	64 664 200,42
<i>krótkoterminowe</i>	9 557 280,00	60 522 744,19
b) pożyczki	7 210 152,41	11 588 891,01
<i>w tym: długoterminowe</i>	3 100 333,98	8 185 127,31
<i>krótkoterminowe</i>	4 109 818,43	3 403 763,70
<b>Wartość kredytów i pożyczek, razem</b>	<b>64 508 664,85</b>	<b>136 775 835,62</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe</b>	<b>50 841 566,42</b>	<b>72 849 327,73</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe</b>	<b>13 667 098,43</b>	<b>63 926 507,89</b>

<b>KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Do 1 roku	9 557 280,00	60 522 744,19
Powyżej 1 roku do 2 lat	13 036 761,87	24 551 174,47
Powyżej 2 lat do 5 lat	33 758 069,95	35 287 461,60
Powyżej 5 lat	946 400,62	4 825 564,35
<b>Razem kredyty, w tym:</b>	<b>57 298 512,44</b>	<b>125 186 944,61</b>
- długoterminowe	47 741 232,44	64 664 200,42
- krótkoterminowe	9 557 280,00	60 522 744,19

<b>POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Do 1 roku	4 109 818,43	3 403 763,70
Powyżej 1 roku do 2 lat	3 100 333,98	8 185 127,31
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
<b>Razem pożyczki, w tym:</b>	<b>7 210 152,41</b>	<b>11 588 891,01</b>
- długoterminowe	3 100 333,98	8 185 127,31
- krótkoterminowe	4 109 818,43	3 403 763,70

**Nota 13. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Stawka podatku dochodowego obowiązująca w 2015 oraz 2014 roku wynosiła 19%.

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



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

odroczonego wykazane w bilansie

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROCZONY	31-12-2014		
	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Wartość netto
Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	6 391 462,11	-6 391 462,11
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	18 748 452,68	- 18 748 452,68
Wartości niematerialne	0,00	0,00	0,00
Pozostałe aktywa finansowe	0,00	3 910 553,68	-3 910 553,68
Zapasy i kontrakty budowlane	0,00	1 298 459,46	-1 298 459,46
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	259 307,43	1 346 118,34	-1 086 810,91
Należności z tytułu podatku dochodowego	3 301 558,34	0,00	3 301 558,34
Rozliczenia międzyokresowe	34 313,20	911 412,94	-877 099,74
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,00	0,00	0,00
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 566 280,38	0,00	1 566 280,38
Pozostałe zobowiązania finansowe	3 534 813,61	0,00	3 534 813,61
Pozostałe (w tym aktywo na stratę)	6 459 476,24	3 213,54	6 456 262,71
<b>Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie</b>	<b>15 155 749,21</b>	<b>32 609 672,74</b>	<b>-17 453 923,53</b>

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01-2015 do 31-12-2015	od 01-01-2014 do 31-12-2014
a) podatek dochodowy	0,00	0,00
b) podatek dochodowy odroczonego	3 311 738,00	5 268 085,21
<b>Wartość podatku dochodowego, razem</b>	<b>3 311 738,00</b>	<b>5 268 085,21</b>

ZMIANA STANU PODATKU ODROCZONEGO	31-12-2015
Zmiana stanu aktywa na podatek odroczonego	2 322 338,50
Zmiana stanu rezerwy na podatek odroczonego	-5 634 076,50
<b>Zmiana podatku odroczonego razem</b>	<b>-3 311 738,00</b>
<b>Podatek odroczonego ujęty w rachunku zysków i strat</b>	<b>3 311 738,00</b>
<b>Podatek odroczonego ujęty w całkowitych dochodach</b>	<b>0,00</b>

Nota 14. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31-12-2015	31-12-2014
<b>a) część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>12 161 856,31</b>	<b>10 750 846,25</b>
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	10 819 506,40	10 052 554,34
- odsetki naliczone	1 572 025,00	1 538 100,81
- depozyty czynszowe	480 433,64	477 649,38
- zaliczki hotele	3 522 741,67	2 402 437,56
- inne	5 244 306,09	5 634 366,59
- pozostałe rezerwy, w tym:	1 342 349,91	698 291,91
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	0,00	0,00
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	0,00	0,00
- rezerwy pozostałe	1 342 349,91	698 291,91
<b>a) część długoterminowa, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	0,00	0,00
- rozliczenie w czasie nadwyżki przychodów ze sprzedaży nad wartością bilansowa/leasing zwrotny	0,00	0,00
<b>Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem</b>	<b>12 161 856,31</b>	<b>10 750 846,25</b>



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

**Nota 15. Inne zobowiązania długoterminowe**

<b>INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
a) zobowiązania z tytułu leasingów	8 324,99	67 112,46
b) zobowiązania z tytułu kaucji	23 086 165,86	1 745 535,65
c) zobowiązania z papierów wartościowych - obligacji	171 750 805,00	231 060 000,00
d) inne zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
e) zobowiązania wekslowe-powiązane	16 725 793,63	7 162 806,24
f) zobowiązania wekslowe-obce	0,00	6 007 576,49
g) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	0,00	25 655 983,60
<b>Wartość innych zobowiązań, razem</b>	<b>211 571 089,48</b>	<b>271 699 014,44</b>

Wszystkie zobowiązania z tytułu leasingu denominowane są w PLN. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada jego wartości księgowej i wynosi na 31 grudnia 2015 roku 86.987,14 PLN z czego 8.324,99 PLN stanowi zobowiązanie długoterminowe.

**Nota 16. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania**

<b>ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	15 588 723,89	14 091 292,72
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	10 646 605,42	39 662 166,47
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 761 239,26	2 088 667,10
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 647 925,07	1 365 959,76
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	23 970 953,26	0,00
g) zobowiązania z tytułu weksli-jednostki powiązane	47 779 391,56	11 511 844,52
h) inne	11 519 094,32	8 380 676,25
<b>Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem</b>	<b>112 913 932,78</b>	<b>77 100 606,82</b>

<b>INNE ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	142 411 358,83	15 958 342,56
b) zobowiązania z tytułu weksli-obce	7 012 598,47	0,00
c) zobowiązania z tytułu leasingów	78 662,15	8 504 593,84
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
<b>Wartość innych zobowiązań, razem</b>	<b>149 502 619,45</b>	<b>24 462 936,40</b>

**4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT**

**Nota 17. Przychody z działalności operacyjnej**

<b>PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	122 530 205,98	168 020 577,99
Przychody ze sprzedaży usług	83 468 832,64	100 054 663,78
Przychody ze sprzedaży towarów	1 881 285,13	1 439 029,64
<b>Wartość przychodów, razem</b>	<b>207 880 323,75</b>	<b>269 514 271,41</b>

	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>
<b>Przychody ze sprzedaży, z czego:</b>	<b>207 880 323,75</b>	<b>269 514 271,41</b>
-ze sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków	122 530 205,98	168 020 577,99
-ze sprzedaży usług	83 468 832,64	100 054 663,78
-ze sprzedaży towarów	1 881 285,13	1 439 029,64





Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

	od 01-01-2015 do 31-12-2015	od 01-01-2014 do 31-12-2014
<b>Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty</b>	<b>205 999 038,62</b>	<b>268 075 241,77</b>
-działalność deweloperska	165 084 361,99	228 031 011,98
-działalność hotelarska	34 910 845,02	33 794 978,74
-zarządzanie nieruchomościami	6 003 831,61	6 249 251,05

	od 01-01-2015 do 31-12-2015	od 01-01-2014 do 31-12-2014
<b>Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych</b>	<b>122 530 205,98</b>	<b>168 020 577,99</b>
-Warszawa i okolice	99 916 944,92	91 908 405,03
-Gdynia	15 661,74	-33 054,40
- Łódź	3 182 326,69	7 079 206,21
- Katowice, Zdziarska, Lewandów_działka	4 452 362,77	44 196 450,00
- Katowice	0,00	0,00
- Poznań	14 962 909,86	24 869 571,15
- Sopot	0,00	0,00

	od 01-01-2015 do 31-12-2015	od 01-01-2014 do 31-12-2014
<b>Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych</b>	<b>34 910 845,02</b>	<b>33 794 978,74</b>
-Warszawa i okolice	5 973 221,22	5 217 030,29
- Tarnowo	5 456 985,97	5 341 423,73
- Stryków	3 622 850,56	3 533 471,33
- Cieszyn	0,00	245 186,59
- Krynica Górská	19 857 787,27	19 457 866,80

**Nota 18. Koszty z działalności operacyjnej**

<b>KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>
Koszty ze sprzedaży produktów	98 764 081,43	150 343 748,65
Koszty ze sprzedaży usług	65 833 514,30	81 487 045,88
Koszty ze sprzedaży towarów	1 913 249,63	1 455 870,91
<b>Koszt własny sprzedaży, razem</b>	<b>166 510 845,36</b>	<b>233 286 665,44</b>

<b>Koszty sprzedaży i koszty zarządu</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>
Koszty sprzedaży	22 776 924,84	21 741 062,80
Koszty zarządu	11 105 867,79	10 688 161,55
<b>Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem</b>	<b>33 882 792,63</b>	<b>32 429 224,35</b>

<b>Koszty wg rodzaju</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>
Amortyzacja	7 456 504,30	4 895 373,71
Zużycie materiałów i energii	13 296 582,16	12 414 166,51
Usługi obce	93 460 550,35	70 313 774,60
Podatki i opłaty	13 060 717,18	13 004 763,56
Wynagrodzenia	24 104 381,40	22 180 562,15
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 056 648,05	3 741 368,74
Pozostałe koszty rodzajowe	7 023 999,78	8 245 418,56
<b>Koszty wg rodzaju, razem</b>	<b>162 459 383,22</b>	<b>134 795 427,83</b>



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

**Nota 19. Pozostałe przychody operacyjne**

<b>PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) inne przychody operacyjne	1 884 100,96	10 250 553,62
<b>Wartość przychodów operacyjnych, razem</b>	<b>1 884 100,96</b>	<b>10 250 553,62</b>

<b>PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) opłaty manipulacyjne, kary	271 539,04	5 073 153,01
c) rezerwy	505 711,09	1 041 040,57
d) ujawnienie aktywów	0,00	0,00
e) inne (w tym odszkodowania)	1 106 850,83	4 136 360,04
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>1 884 100,96</b>	<b>10 250 553,62</b>

**Nota 20. Pozostałe koszty operacyjne**

<b>KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	5 167 194,77	1 958 118,25
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	495 899,29	0,00
c) inne koszty operacyjne	8 399 516,39	4 564 696,44
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>14 062 610,45</b>	<b>6 522 814,69</b>

<b>KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	5 167 194,77	1 958 118,25
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	495 899,29	0,00
c) rezerwy	57 447,33	8 442,53
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	2 508 721,47	1 469 792,60
e) odstępne	53,80	16 141,47
f) koszty postępowania sądowego	397 581,09	390 065,07
g) inne (w tym UOKiK)	5 435 712,70	2 680 254,77
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>14 062 610,45</b>	<b>6 522 814,69</b>

**Nota 21. Przychody finansowe**

<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>
a) dywidendy	4 677 348,01	9 697 228,40
b) odsetki	4 170 217,59	2 334 020,54
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
d) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
e) inne	1 932 211,13	3 972 438,22
<b>Wartość przychodów finansowych, razem</b>	<b>10 779 776,73</b>	<b>16 003 687,16</b>

<b>Przychody finansowe</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>
a) dywidendy	4 677 348,01	9 697 228,40
b) odsetki od klientów	308 113,52	465 258,33
c) odsetki od pożyczek	1 315 550,34	1 252 746,51
d) odsetki od lokat, bankowe	135 344,62	19 790,25
e) odsetki od weksli	17 356,08	59 279,00
f) odsetki pozostałe	2 393 853,03	536 946,45
g) różnice kursowe	1 862 702,22	3 287 744,49
h) aktualizacji wartość inwestycji	0,00	0,00
i) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
j) inne	69 508,91	684 693,73
<b>Razem</b>	<b>10 779 776,73</b>	<b>16 003 687,16</b>



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

**Nota 22. Koszty finansowe**

<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>
a) odsetki	19 065 825,26	26 904 303,73
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
c) strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
d) inne	393,82	151 922,13
<b>Wartość kosztów finansowych, razem</b>	<b>19 066 219,08</b>	<b>27 056 225,86</b>

<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>
a) odsetki, prowizje kredyty	4 726 804,71	8 411 077,90
b) odsetki-leasingi	166 411,97	1 748 912,89
c) odsetki- pożyczki	1 033 508,16	1 442 066,17
d) odsetki- weksle	2 355 161,15	2 025 422,19
e) odsetki- emisja obligacji	9 832 061,23	12 103 974,12
f) odsetki pozostałe	951 878,04	1 172 850,46
g) różnice kursowe	0,00	0,00
h) strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
i) inne	393,82	151 922,13
<b>Wartość kosztów finansowych, razem</b>	<b>19 066 219,08</b>	<b>27 056 225,86</b>

**Nota 23. Podatek dochodowy**

<b>PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>
a) podatek dochodowy	0,00	0,00
b) podatek dochodowy odroczony	3 311 738,00	5 268 085,21
<b>Wartość podatku dochodowego, razem</b>	<b>3 311 738,00</b>	<b>5 268 085,21</b>

	<b>od 01-01-2015 do 31-12-2015</b>	<b>od 01-01-2014 do 31-12-2014</b>
<b>Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej</b>		
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	18 351 322,26	24 866 575,18
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0,00	0,00
<b>Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>18 351 322,26</b>	<b>24 866 575,18</b>
<b>Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat</b>	<b>3 311 738,00</b>	<b>5 268 085,21</b>
<i>w tym</i>		
bieżący	0,00	0,00
odroczony	3 311 738,00	5 268 085,21
<b>Podatek według ustawowej stawki podatkowej 19%</b>	<b>3 486 751,23</b>	<b>4 724 649,28</b>
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0,00	0,00
Różnice wynikające z nieutworzonych rezerw i aktywów w latach ubiegłych	543 159,30	11 725 041,88
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów- różnice trwale	3 213 066,45	1 043 046,74
Dywidenda	-4 677 348,01	-9 907 899,54
<b>Skorygowany dochód podatkowy</b>	<b>17 430 200,00</b>	<b>27 726 764,26</b>
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej</b>	<b>3 311 738,00</b>	<b>5 268 085,21</b>



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

## 5. NOTY OBJAŚNIAJĄCE POZOSTAŁE

### Nota 24. Zatrudnienie

Spółka	2015	2014
Zarząd	3	3
Dyrekcja	13	24
Administracja	159	178
Inni pracownicy	85	108
<b>Razem</b>	<b>260</b>	<b>313</b>

Umowy	2015	2014
Umowa o pracę	260	260
Umowy zlecenie	247	271
Umowy o dzieło	4	3
<b>RAZEM</b>	<b>511</b>	<b>534</b>

### Nota 25. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

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

JW Construction Holding S.A.	od 01-01-2015 do 31-12-2015	od 01-01-2014 do 31-12-2014
<b>Zarząd</b>		
Rajchert Wojciech	242 500,00	243 000,00
Łopuszyńska Irmina	0,00	196 304,35
Starzyńska Magdalena	218 031,28	193 875,15
Ostrowska Małgorzata	175 152,00	162 552,00
Suprynowicz Piotr	12 500,00	0,00

JW Construction Holding S.A.	od 01-01-2015 do 31-12-2015	od 01-01-2014 do 31-12-2014
<b>Rada Nadzorcza</b>		
Wojciechowski Józef	0,00	0,00
Szwarc-Sroka Małgorzata	220 283,73	0,00
Łopuszyńska Irmina	233 842,47	0,00
Czyż Barbara	142 920,61	0,00
Michnowicz Laura	21 763,47	0,00
Król Jarosław	3 800,00	24 000,00
Oleksy Józef	2 500,00	150 000,00
Podsiadło Andrzej	3 800,00	24 000,00
Samarcew Marek	23 750,00	150 000,00
Murawski Jacek	0,00	45 000,00

### Nota 26. Pozycje pozabilansowe

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE-umowy kredytowe	31-12-2015
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - kredyty	363 788 936,00
Weksle in blanco*	221 914 028,00
Tytuły egzekucyjne	241 573 543,05
Przelew wiarytelności z umowy ubezpieczenia	194 289 046,00
Poręczenie na rzecz Banku BZ WBK SA /Dana Invest/	28 056 975,52
Poręczenie na rzecz Banku BPS /Łódź Invest/	30 983 768,78
poręczenie udzielone przez JWCH na rzecz Nowe Tysiąclecie-kredyt	67 500 000,00
Zastaw rejestrowy na udziałach JWCH w Nowe Tysiąclecie	67 500 000,00
Zastaw rejestrowy na udziałach JWCH w Dana Invest	23 499 581,61
Zastaw rejestrowy na udziałach JWCH w Łódź Invest	23 237 826,58

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



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

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

Na dzień 31 grudnia 2015 roku wystąpiły ubezpieczeniowe gwarancje usunięcia wad i usterek udzielone przez banki oraz instytucje ubezpieczeniowe, których beneficjentem jest Spółka. Ponadto zostały wystawione na rzecz Spółek Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. weksle in blanco jako zabezpieczenie uprawnień spółek wynikających z udzielonych przez kontrahentów gwarancji, które Spółki mają prawo wypełnić w każdym czasie na sumę odpowiadającą kosztom usunięcia wad i usterek. Łączna wartość gwarancji wyniosła na dzień 31 grudnia 2015 roku 1,1 mln zł i 0 tys Euro (JW. Construction Holding SA)

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE-pozostałe	31-12-2015
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - obligacje	335 000 000,00
Tytuły egzekucyjne	1 134 750,00
Poręczenia na rzecz J.W.Construction Sp. z o.o.	7 000 000,00
Poręczenia na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa	151 300,00
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000,00

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

**Nota 27. Transakcje z jednostkami powiązanimi-salda**

Spółka w ramach prowadzonej działalności zawiera transakcje ze spółkami powiązanimi w szczególności w zakresie obsługi sprzedaży, usług administracyjnych, wynajmu nieruchomości, wykonywania robót, udzielania poręczeń, finansowania. Poniżej przedstawiono transakcje ze spółkami zależnymi oraz pozostałymi spółkami powiązanimi, których wartość w 2015 roku była istotna z punktu widzenia prezentowanych danych. Przyjęto próg istotności przy transakcjach handlowych powyżej 100 tys. przy pozostałych 10% kapitałów własnych. Wszystkie transakcje zawarte w 2015 r. przez Spółkę lub jednostkę zależną z podmiotami powiązanimi, oparte były na warunkach rynkowych.

NAZWA SPÓŁKI	Należności od jednostek powiązanych	
	31-12-2015	31-12-2014
TBS Marki Sp. z o.o.	121 707,97	121 414,69
J.W. Construction Bułgaria	0,00	37 134 740,49
Yakor House Sp.z o.o.	0,00	19 470 996,33
J.W. Marka Sp. z o. o.	561 558,64	5 315 690,31
J.W.Group Sp. z o.o. 1 SKA	0,00	76 100 344,73
Lokum Sp. z o.o.	0,00	6 900,12
Business Financial Construction Sp. z o.o.	347,38	0,00
Seahouse Sp. z o.o.	402 730,80	1 262 298,86
J.W. Construction Sp. z o.o.	11 379 373,95	21 340 462,08
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	1 336 235,48	1 290 259,16
Dana Invest Sp. Z o.o.	366 178,26	571 830,46
Porta Transport Sp. z o.o.w likwidacji	14 760,00	0,00
Bałtycka Invest Sp. Z o.o.	13 089,66	0,00
Berensona Invest Sp. Z o.o.	14 245,86	0,00
Bliska Wola 1 Sp. Z o.o.	2 830 782,78	2 948 573,11
Bliska Wola 2 Sp. Z o.o.	1 585 627,17	626 947,28
Bliska Wola 4 Sp. Z o.o.	14 245,86	0,00
Łódź Invest Sp. Z o.o.	727 895,88	793 935,64

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania do jednostek powiązanych	
	31-12-2015	31-12-2014
TBS Marki Sp. z o.o.	0,00	30 131 436,07
J.W. Marka Sp. z o. o.	0,00	6 006 803,49
Business Financial Construction Sp. z o.o.	1 067 332,12	2 858 256,88
J.W. Construction Sp. z o.o.	8 847 589,59	24 679 149,88
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	40 994,46	0,00
Porta Transport Sp. z o.o.w likwidacji	0,00	14 202 453,46
Bliska Wola 1 Sp. Z o.o.	23 526,05	0,00



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

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

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	za okres 01-01-2015 do 31-12-2015	za okres 01-01-2014 do 31-12-2014
J.W. Marka Sp. Z o.o.	usługi marketingowe	524 806,40	497 100,00
J.W. Marka Sp. Z o.o.	opłata licencyjna za znak towarowy	3 764 467,56	4 496 982,66
Business Financial Construction Sp. z o.o.	usługi marketingowe	2 326 252,52	2 001 939,33
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane-aranżacje Zdziarska I	1 856 538,77	58 461,16
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Ożarów Domki	510 401,14	2 063 511,37
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Poznań	0,00	403 000,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Zdziarska II	10 413 345,66	0,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Katowice	0,00	189 751,24
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Kasprzaka	3 821 330,84	0,00
Nowe Tysiąclecie sp zo.o.	refaktury(energia)	149 203,86	0,00

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

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	za okres 01-01-2015 do 31-12-2015	za okres 01-01-2014 do 31-12-2014
TBS Marki Sp. z o.o.	zarządzanie nieruchomościami	159 144,36	153 161,15
TBS Marki Sp. z o.o.	usługi pozostałe	813 230,58	0,00
J.W. Group Sp. Z o.o. 1 SKA	obsługa administracyjna	0,00	517 368,00
J.W. Group Sp. Z o.o. 1 SKA	usługi pozostałe	0,00	201 596,10
J.W. Group Sp. Z o.o. 1 SKA	obsługa sprzedażowa	0,00	625 584,00
Seahouse Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	200 000,00	315 394,00
Seahouse Sp. z o.o.	obsługa sprzedażowa	262 992,00	262 992,00
Seahouse Sp. z o.o.	usługi pozostałe	0,00	193 456,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	refaktury- pozostałe	380 880,40	260 252,58
J.W. Construction Sp. z o.o.	pozostałe	816 242,20	0,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	najem nieruchomości	0,00	634 140,84
J.W. Construction Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	755 594,00	911 098,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	usługi naprawy gwarancyjne	836 396,31	2 796 492,72
J.W. Construction Sp. z o.o.	wynajem biurowca	634 140,84	0,00
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	usługa budo-montażowe	19 297 949,11	8 121 082,89
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	usługi projektowe	463 841,69	123 854,10
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	obsługa administracyjna	366 240,00	366 242,00
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	obsługa sprzedażowa	255 408,00	127 704,00
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	towary	4 290 000,00	0,00
Dana Invest Sp. Z o.o.	usługi projektowe	0,00	1 000 000,00
Dana Invest Sp. Z o.o.	obsługa administracyjna	667 278,00	669 990,00
Dana Invest Sp. Z o.o.	usługi pozostałe	119 187,84	108 358,56
Porta Transport Sp .z o.o. w likwidacji	najem nieruchomości	144 000,00	146 437,00
Bliska Wola 1 Sp. Z o.o.	osługa administracyjna	3 548 400,00	3 398 400,00
Bliska Wola 1 Sp. Z o.o.	obsługa sprzedażowa	658 356,00	438 904,00
Bliska Wola 2 Sp. Z o.o.	obsługa administracyjna	2 581 227,24	1 920 818,18
Bliska Wola 2 Sp. Z o.o.	obsługa sprzedażowa	534 624,00	200 484,00
Bliska Wola 2 Sp. Z o.o.	usługi projektowe	156 447,00	0,00
Łódź Invest Sp. Z o.o.	sprzedaż dokumentacji projektowej	0,00	195 000,00
Łódź Invest Sp. Z o.o.	obsługa administracyjna	366 180,00	501 518,00
Łódź Invest Sp. Z o.o.	usługa bud-montażowe	7 963 450,00	3 617 823,00
Łódź Invest Sp. Z o.o.	obsługa sprzedażowa	163 728,00	0,00

W ramach Grupy Kapitałowej Spółka J.W. Construction Holding SA. spełnia funkcję generalnego wykonawcy w stosunku do Spółek powiązanych bezpośrednio i pośrednio. W 2015 roku Spółka ta zrealizowała transakcje ze Spółką Łódź Invest Sp. z o.o. o wartości 7.963.450,00 zł i ze Spółką Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. o wartości 19.297.949,11 zł.



**Sprawozdanie finansowe**  
za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

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

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

## **6. DODATKOWE INFORMACJE**

### **Nota 28. Zdarzenia, które wystąpiły w roku obrotowym**

#### **Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach finansowych**

##### **Kredyty wypowiedziane**

Zarówno w 2015 roku, jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania z działalności Spółki za rok 2015, nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

##### **Kredyty zaciągnięte**

###### **W 2015 roku Spółka zawarła następujące umowy o kredyt:**

W dniu 10 lutego 2015 r. Spółka zawarła z Getin Noble Bank S.A. umowę o kredyt inwestycyjny na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Bernadowo Park” w Gdyni etap I w wysokości 39.900.000 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 20 grudnia 2017 r.

W dniu 10 września 2015 r. Spółka zawarła z BOŚ Bank S.A. umowę o kredyt odnawialny na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Zielona Dolina III” w Warszawie w wysokości 5.000.000 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 30 września 2017 r.

W dniu 10 września 2015 r. Spółka zawarła z BOŚ Bank S.A. umowę o kredyt odnawialny na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Zielona Dolina II etap I” w Warszawie w wysokości 35.000.000 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 października 2017 r.

###### **W 2015 roku Spółka dokonała spłaty następujących kredytów:**

W dniu 2 lutego 2015 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu odnawialnego w wysokości 21.000.000 zł, przeznaczonego na współfinansowanie realizacji inwestycji „Oaza Piątkowo” przy ul. Jaroczyńskiego w Poznaniu zaciągniętego w Banku Millennium.

W dniu 15 kwietnia 2015 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu rewalwingowego w wysokości 30.000.000 zł przeznaczonego na finansowanie działalności bieżącej w Banku Polskiej Spółdzielczości S.A.

W dniu 27 maja 2015 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego na finansowanie zadań związanych z ochroną środowiska – refinansowanie nakładów związanych z realizacją sieci wodociągowo-kanalizacyjnych i oczyszczalni ścieków w Ożarowie Mazowieckim w wysokości 13.874.000 zł.

W dniu 28 maja 2015 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego nieodnawialnego w wysokości 13.000.000 zł przeznaczonego na finansowanie działalności bieżącej w Banku BOŚ S.A.

###### **W 2015 roku wystąpiły następujące zmiany w umowach kredytowych zawartych w latach ubiegłych:**

Dnia 17 marca 2015 r. Spółka podpisała aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym zawartej z Bankiem Millennium S.A. Na mocy aneksu ustalono termin spłaty kredytu na dzień 23 września 2015 r. oraz w związku z częściową spłatą obniżono limit kredytu o 4 670 000 zł tj. do kwoty 16 830 000 zł. W dniu 15 września 2015 r. Spółka zawarła kolejny Aneks do umowy, na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 23 marca 2016 r.

W dniach 23 kwietnia, 20 maja i 22 grudnia 2015 r. Spółka zawarła Aneksy do umowy o kredyt rewalwingowy udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w ostatecznej wysokości 6.944.327 zł, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Na mocy Aneksów przesunięto termin wykorzystania i ustalono harmonogram spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 31 grudnia 2016 r.

W dniu 27 kwietnia 2015 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez PKO BP S.A. w wysokości 10.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 27 kwietnia 2016 r.



## Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

### **Emisja papierów wartościowych**

W okresie sprawozdawczym Spółka przeprowadziła emisję obligacji serii JWC1217 w liczbie 120.000 sztuk o wartości nominalnej 1.000 zł każda obligacja.

Podstawą emisji obligacji była podjęta przez Zarząd Spółki Uchwała nr 1 z dnia 23 listopada 2015 r. zgodnie z którą maksymalny program emisyjny miał wynosić 120.000.000 zł, propozycje nabycia obligacji miały być kierowane do indywidualnie oznaczonych adresatów w liczbie nie większej niż 149 osób. Obligacje nie posiadają formy dokumentów, ewidencja oraz rozliczenia przeprowadzane są przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w Warszawie.

W dniu 4 grudnia 2015 r. Zarząd Spółki podjął Uchwałę nr 1, którą dokonał warunkowego przydziału obligacji na rzecz Inwestorów.

W dniu 9 grudnia 2015 r. Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w Warszawie Uchwałą nr 845/2015 dokonał rejestracji obligacji serii JWC1217 i nadał im kod ISIN PLJWC0000100.

Obligacje zostały wyemitowane w dniu 10 grudnia 2015 r. na okres dwóch lat z terminem wykupu 8 grudnia 2017 r.

Obligacje oprocentowane są w oparciu o WIBOR 6M + marża w wysokości 3,50 %, odsetki są płatne w okresie półrocznym.

Środki pozyskane z emisji obligacji przeznaczone zostały na spłatę dotychczasowego zadłużenia Spółki z tytułu obligacji serii JWX0415 JWC415 (PLJWC0000043) oraz JWC0116 (PLJWC0000050), oraz finansowanie bieżącej działalności Spółki, w tym zakup gruntów.

### **Wykup obligacji**

W dniu 10 grudnia Spółka dokonała wykupu następujących obligacji:

- 65 sztuk obligacji o wartości nominalnej 80.0000 zł każda serii JWC0116 (PLJWC0000050);
- 3.718 sztuk obligacji o wartości 10.000 zł każda serii JWX0415 JWC415 (PLJWC0000043).

Wykup został dokonany przez planowanym na dzień 25 stycznia 2016 r. terminem wykupu obligacji, w związku z faktem, iż posiadacze wykupionych obligacji zapisali się na obligacje nowej emisji JWC1217 (PLJWC0000050) i dokonali opłacenia nowo emitowanych obligacji posiadanymi dotychczas obligacjami.

### **Zmiana terminu wykupu obligacji**

Spółka uzyskała zgodę Obligatariuszy posiadających obligacje JWC0116 wyemitowanych w dniu 24 kwietnia 2013 r. na zmianę warunków emisji polegającą na wydłużeniu terminu spłaty. Nowy termin spłaty obligacji JWC0116 został ustalony na dzień 26 stycznia 2018 r.

### **Sprzedaż nieruchomości do podmiotów zależnych**

W dniu 27 kwietnia 2015 r. została zawarta umowa, za nr Rep A 3959/2015, której przedmiotem była sprzedaż przez Emitenta na rzecz podmiotu zależnego spółki pod firmą Nowe Tysiąclecie Spółka z o.o. z siedzibą w Żąbkach prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki o nr 43/9 i 52/5 o łącznej powierzchni 0,4634 ha, dla których Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KA1K 00127396/0. Wraz z nieruchomością sprzedaży podlegała także dokumentacja projektowa będąca podstawą wydania pozwolenia na budowę budynku mieszkaniowego wielorodzinnego.

### **Podwyższenie kapitału zakładowego w spółkach zależnych**

W dniu 19 marca 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Dana Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Żąbkach podjęło uchwałę, zaprotokołowaną przez Ewę Rokos notariusza w Warszawie za nr Rep. A 2513/2015, o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 7.985.000 zł do kwoty 8.415.000 zł tj. o kwotę 430.000 zł w drodze utworzenia 8.600 nowych udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta jako dotychczasowego wspólnika.

W dniu 19 września 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Dana Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Żąbkach podjęło uchwałę, zaprotokołowaną przez Ewę Rokos notariusza w Warszawie za nr Rep. A 9897/2015, o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 8.415.000 zł do kwoty 10.065.000 zł tj. o kwotę 1.650.000 zł w drodze utworzenia 33.000 nowych udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta jako dotychczasowego wspólnika.

W dniu 8 maja 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. z siedzibą w Żąbkach podjęło uchwałę, zaprotokołowaną przez Ewę Rokos notariusza w Warszawie za nr Rep. A 4384/2015, o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 8.385.000 zł do kwoty 15.240.000 zł tj. o kwotę 6.855.000 zł w drodze utworzenia 137.100 nowych udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta jako dotychczasowego wspólnika.





## Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

### Wydarzenia korporacyjne

#### Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie

W dniu 26 lutego 2015 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta, które podjęło uchwały w sprawie zmian w składzie Rady Nadzorczej jak i ustaliło zmianę zasad wynagradzania Rady Nadzorczej.

#### Zwyczajne Walne Zgromadzenie

W dniu 25 maja 2015 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które oprócz uchwał w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdań : finansowych i Zarządu z działalności Emitenta jak i jej Grupy Kapitałowej w 2014 r., sposobu pokrycia straty za 2014 rok oraz udzielenia absolutorium członkom organów Spółki z wykonywania obowiązków w 2014 r., podjęło także uchwałę w sprawie połączenia Emitenta z podmiotami zależnymi na warunkach uzgodnionych w planie połączenia w dniu 16 marca 2015 r.

#### Rejestracja połączenia

W dniu 3 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie na podstawie którego nastąpiła rejestracja połączenia Emitenta ze spółkami zależnym: J.W. Group Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach, J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W.1 SKA z siedzibą w Ząbkach, J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W.2 SKA z siedzibą w Ząbkach, Lokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz J.W. 6 Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach. Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 §1 ust 1 k.s.h. poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na Emitenta (łączenie przez przejęcie).

### Nota 29. Zdarzenia, które wystąpiły po dacie bilansowej

#### Wykup obligacji

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

- 5.782 sztuk obligacji o wartości nominalnej 10.000 zł każda, oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000043
- 992 sztuk obligacji o wartości nominalnej 80.000 zł każda, oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000050.

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

#### Notowanie Obligacji

Od dnia 12 lutego 2016 r. obligacje Spółki serii JWC1217 (ISIN PLJWC000050) w liczbie 120.000 sztuk o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej 120.000.000 zł są notowane na Catalyst.

#### Podwyższenie kapitału

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

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

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

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

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



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

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

W dniu 26 lutego 2016 r. aktem notarialnym Rep. A 2106/2016 sporządzonym przez Annę Sotą Notariusza w Warszawie został podwyższony kapitał zakładowy w spółce zależnej pod firmą J.W. Construction Sp. z o.o z siedzibą w Ząbkach. Kapitał został podwyższony z kwoty 27.021.650 zł do kwoty 39.767.150 zł tj. o kwotę

12.745.500 zł w drodze utworzenia 254.910 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Udziały zostały objęte w całości przez Spółkę w zamian za aport w postaci 71.604 udziałów o wartości nominalnej 3.580.200 zł w spółce pod firmą Bliska Wola 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach.

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

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

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

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 grudnia 2014 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2623 zł/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2015r do 31 grudnia 2015r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1848 zł/EURO

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2014r. do 31 grudnia 2014r., 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 4,1893 zł/EURO.

Pozycja bilansu Emitenta	31-12-2015		31-12-2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 315 689</b>	<b>308 739</b>	<b>1 282 977</b>	<b>301 006</b>
Aktywa trwałe	842 997	197 817	871 787	204 534
Aktywa obrotowe	472 692	110 922	411 191	96 472
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 315 689</b>	<b>308 739</b>	<b>1 282 977</b>	<b>301 006</b>
Kapitał własny	674 695	158 323	659 655	154 765
Zobowiązania długoterminowe	300 857	70 599	377 326	88 526
Zobowiązania krótkoterminowe	340 138	79 816	245 996	57 714

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2015 do 31-12-2015		od 01-01-2014 do 31-12-2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	207 880	49 675	269 514	64 335
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	166 511	39 790	233 287	55 687
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>41 369</b>	<b>9 886</b>	<b>36 228</b>	<b>8 648</b>
Koszty sprzedaży	22 777	5 443	21 741	5 190
Koszty ogólnego zarządu	11 106	2 654	10 688	2 551
Zysk (strata) ze sprzedaży	38 816	9 276	32 191	7 684
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	26 638	6 365	35 919	8 574
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>18 351</b>	<b>4 385</b>	<b>24 867</b>	<b>5 936</b>
Podatek dochodowy	3 312	791	5 268	1 258
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>15 040</b>	<b>3 594</b>	<b>19 598</b>	<b>4 678</b>



Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

**Nota 31. Istotne sprawy sądowe**

Na dzień 31 grudnia 2015 r. Spółka była stroną postępowań wytoczonych z jej powództwa na łączną kwotę 117 459 024,41 mln zł. Postępowaniem wytoczonym przez Spółkę o największej wartości, która przekraczała 10 % kapitałów własnych Spółki, jest postępowanie wszczęte w dniu 26 kwietnia 2012 r. poprzez złożenie pozwu przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawie („Pozwany”) o zobowiązanie Pozwanego do złożenia oświadczenia woli w zakresie nabycia od Spółki prawa użytkownika wieczystego działki gruntu nr 2/6 o pow. 3.2605 ha, dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA4M/00413015/1 („Nieruchomość”) za cenę netto wynoszącą 91.130.975 zł wraz z odsetkami od dnia 8 stycznia 2010r. Spółka złożyła pozew na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 2) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2003.80.717) w związku z uchwaleniem przez Pozwanego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Olbrachta (zatwierdzony uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LVI/1669/2009, który wszedł w życie z dniem 3 sierpnia 2009 r.) („Plan”). Nieruchomość w Planie została przeznaczona pod Trasę N-S. W okresie kiedy Spółka nabyła Nieruchomość nie obowiązywał dla niej żaden plan zagospodarowania. Z chwilą i w wyniku uchwalenia Planu nastąpiło istotne ograniczenie możliwości korzystania przez Spółkę z Nieruchomości, w związku z czym Spółka ma prawo żądania wykupu Nieruchomości przez Pozwanego. Spółka wystąpiła do Pozwanego z wnioskiem o podjęcie działań zmierzających do dobrowolnego wykupienia Nieruchomości przez Pozwanego jednakże spotkała się z odmową. W dniu 24 marca 2015 r. Sąd I instancji oddalił powództwo Spółki, w dniu 31 marca 2015 r. Spółka złożyła apelację, którą zaskarżyła zapadły wyrok w całości w ocenie Spółki roszczenie było zasadne i zasługiwało na zasądzenie zgodnie z powództwem Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. wartość postępowań wytoczonych przeciwko Spółka nie przekraczała 10% kapitałów własnych Spółki.

**Nota 32. Instrumenty finansowe i rachunkowość zabezpieczeń**

Spółka nie korzysta z pochodnych instrumentów finansowych. Spółka korzysta z kredytów bankowych, pożyczek od spółki powiązanej, emituje obligacje jak również korzysta z umów leasingu finansowego.

Główne aktywa finansowe Spółki to udziały i akcje w Spółkach powiązanych, pożyczki dla spółek powiązanych oraz depozyty bankowe.

**Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych**

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

	Kategoria zgodnie z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
<b>Aktywa finansowe</b>					
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	DDS	156 377 943,81	147 452 943,81	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	DDS	209 550,00	209 550,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe pożyczki	PiN	41 684 323,27	24 893 418,34	41 684 323,27	24 893 418,34
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		45 936 688,70	62 649 917,38	45 936 688,70	62 649 917,38
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	WwWGpWF				
		73 600 261,65	16 180 647,26	73 600 261,65	16 180 647,26
<b>Zobowiązania finansowe</b>					
Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFwgZK	57 298 512,44	125 186 944,61	57 298 512,44	125 186 944,61
Pożyczki od spółek powiązanych	PZFwgZK	23 970 953,26	25 655 983,60	23 970 953,26	25 655 983,60
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	PZFwgZK	8 324,99	67 112,46	8 324,99	67 112,46
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	PZFwgZK	78 662,15	8 504 593,84	78 662,15	8 504 593,84
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	PZFwgZK	37 754 423,62	62 134 135,44	37 754 423,62	62 134 135,44
Obligacje	PZFwgZK	314 162 163,83	247 018 342,56	314 162 163,83	247 018 342,56
Zobowiązania z tytułu kaucji długoterminowe	PZFwgZK	23 086 165,86	1 745 535,65	23 086 165,86	1 745 535,65
Zobowiązania z tytułu weksli- pozostałe	PZFwgZK	7 012 598,47	6 007 576,49	7 012 598,47	6 007 576,49
Zobowiązania wekslowe- powiązane	PZFwgZK	16 725 793,63	7 162 806,24	16 725 793,63	7 162 806,24



### Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

UdtW – Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,  
WwWGpWF – Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,  
PiN – Pożyczki i należności,  
DDS – Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,  
PZFWgZK – Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

#### Ryzyko stopy procentowej

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

<b>31-12-2015 - Oprocentowanie zmienne</b>	<b>do 1 roku</b>	<b>1 do 2 lat</b>	<b>2 - 5 lat, powyżej 5 lat</b>	<b>Ogółem</b>
Aktywa gotówkowe	73 600 261,65	0,00	0,00	73 600 261,65
Pożyczki do spółek powiązanych	41 684 323,27	0,00	0,00	41 684 323,27
Pożyczki od spółek powiązanych	0,00	23 970 953,26	0,00	23 970 953,26
Kredyty bankowe	9 557 280,00	13 036 761,87	34 704 470,57	57 298 512,44
Zobowiązania z tytułu obligacji	142 411 358,83	171 750 805,00	0,00	314 162 163,83

#### Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

#### Nota 33. Propozycja podziału zysku

Zarząd Spółki złoży propozycję przeznaczenia zysku wypracowanego za 2015 rok na podwyższenie kapitału zapasowego.

#### Nota 34. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej

##### Zarząd

Na dzień 01.01.2015 roku w skład Zarządu Spółki wchodził :

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

Na dzień 31.12.2015 roku w skład Zarządu Spółki wchodził :

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

W roku 2015 miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki :

- W dniu 3 sierpnia 2015 r. Spółka otrzymała oświadczenie, uprawnionego Akcjonariusza, o powołaniu w skład Zarządu Spółki Pana Piotra Suprynowicza, powołanie nastąpiło na podstawie przyznanego uprawnienia osobistego przyznanego przez Statut Spółki.

##### Rada Nadzorcza

Na dzień 01.01.2015 r. Rada Nadzorcza Spółki składała się z :

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Józef Oleksy – Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Marek Samarczew – Członek Rady Nadzorczej  
Jarosław Król – Członek Rady Nadzorczej  
Barbara Czyż – Członek Rady Nadzorczej  
Andrzej Podsiadło – Członek Rady Nadzorczej

Na dzień 31.12.2015 r. Rada Nadzorcza Spółki składała się z :

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



#### Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

W roku 2015 miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki :

- W dniu 9 stycznia 2015 r. zmarł Pan Józef Oleksy
- W dniu 26 lutego 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwały o:
  - odwołaniu Pana Andrzeja Podsiadło z Rady Nadzorczej Spółki;
  - odwołaniu Pana Jarosława Króla z Rady Nadzorczej Spółki;
  - powołaniu Pani Małgorzaty Szwarz – Sroka w skład Rady Nadzorczej Spółki.
- W dniu 26 lutego 2015 r. Spółka otrzymała oświadczenia o skorzystaniu z uprawnień osobistego przysługującego Akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50 % akcji Spółki o :
  - odwołaniu Pana Marka Samarczew z Rady Nadzorczej Spółki;
  - powołaniu Pani Irminy Łopuszyńskiej w skład Rady Nadzorczej Spółki;
  - powołaniu Pani Laury Michnowicz w skład Rady Nadzorczej Spółki.

#### Nota 35. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

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

#### Ryzyko stopy procentowej

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

Z uwagi na to, że Spółka posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co równoważyło ryzyko, oraz na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Spółka nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31.12.2015, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

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

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

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

	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto w tys. zł
PLN	1%	-3 556
PLN	-1%	3 556

#### Ryzyko walutowe

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

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

Zmiana kursu EUR/PLN	Wartość godziwa 31.12.2015 (tys. zł)	Wartość aktywa w stosunku do pierwotnej	Wartość aktywa finansowego	Zmiana (tys. zł)
obniżenie o 20%	31 899	80%	25 519	6 380
obniżenie o 10%	31 899	90%	28 709	3 190
brak zmiany	31 899	100%	31 899	0
powiększenie o 10%	31 899	110%	35 089	-3 190
powiększenie o 20%	31 899	120%	38 279	-6 380



**Sprawozdanie finansowe**  
za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

Zmiana kursu USD/PLN	Wartość godziwa 31.12.2015 (tys. zł)	Wartość aktywa w stosunku do pierwotnej	Wartość aktywa finansowego	Zmiana (tys. zł)
obniżenie o 20%	16 630	80%	13 304	3 326
obniżenie o 10%	16 630	90%	14 967	1 663
brak zmiany	16 630	100%	16 630	0
powiększenie o 10%	16 630	110%	18 293	-1 663
powiększenie o 20%	16 630	120%	19 956	-3 326

#### Ryzyko kredytowe

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

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

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe wynosi 29 201 tys. zł na dzień bilansowy i zostało oszacowane jako wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych spółek.

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

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

#### Ryzyko związane z płynnością

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

#### Nota 36. Zarządzanie kapitałem

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

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

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

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

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

	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
Oprocentowane kredyty i pożyczki	64 508 664,85	136 775 835,62
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	640 994 460,27	623 322 177,76
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-73 600 261,65	-16 180 647,26
Zadłużenie netto	631 902 863,47	743 917 366,12
Kapitał własny	674 694 704,07	659 655 119,82
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto		0,00
Kapitał razem	674 694 704,07	659 655 119,82
Kapitał i zadłużenie netto	1 306 597 567,55	1 403 572 485,94
Wskaźnik kapitału własnego	51,64%	47,00%
Wskaźnik kredyty	48,36%	53,00%



#### Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

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

W dniu 6 sierpnia 2015 r. Spółka zawarła z BDO Sp. z o.o., podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych, umowę o dokonanie przeglądu śródrocznego i badania sprawozdania finansowego za rok 2015. Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2015r. ustalone zostało na kwotę 175 tys. PLN, z tego 125 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowego, natomiast 50 tys. PLN za przegląd śródroczny i badanie roczne skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2015r. wyniosło 50 tys. PLN, z tego 25 tys. PLN za badanie roczne skonsolidowanego, natomiast 25 tys. PLN za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane jednostkowym sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2014 r. wyniosło 125 tys. PLN, z tego 85 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 40 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto.

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za poprzedni rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2014 wyniosło 175 tys. PLN, z tego 125 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowego, natomiast 50 tys. PLN za przegląd śródroczny i badanie roczne skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2013 wyniosło 50 tys. PLN, po 25 tys. PLN za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania jak i za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2014r. wyniosło 125 tys. PLN, z tego 85 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 40 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto.


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

Sprawozdanie finansowe za rok 2014 zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia w dniu 25 maja 2015r.



Sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

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

Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 17 marca 2016 roku