

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2019 DO 31 GRUDNIA 2019

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI
STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ



Ząbki, 16 marca 2020



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Spis treści

A. WPROWADZENIE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	3
1. INFORMACJE OGÓLNE	3
2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI	4
B. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	16
C. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	21
D. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	36
E. NOTY OBJAŚNIAJĄCE POZOSTAŁE	39
F. DODATKOWE INFORMACJE	51



A. WPROWADZENIE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1 Nazwa, siedziba, organy rejestracyjne, przedmiot działalności Spółki

Spółka J.W. Construction Holding S.A. („Spółka”, „JWCH”) z siedzibą w Ząbkach, przy ul. Radzywińskiej 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 0000028142 .

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 oraz usługi hotelarskie.

1.2 Czas trwania, rok obrotowy Spółki

Czas trwania Spółki na dzień 31 grudnia 2019 roku jest nieoznaczony. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

1.3 Organy Spółki

Zarząd

Skład osobowy Zarządu

Na dzień 31.12.2019 roku w skład Zarządu Spółki wchodził:

Wojciech Rajchert – Członek Zarządu

Małgorzata Pisarek – Członek Zarządu

Małgorzata Ostrowska – Członek Zarządu

Piotr Suprynowicz – Członek Zarządu

W roku 2019 zaszły następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki :

Z dniem 30 kwietnia 2019 roku Pan Piotr Suprynowicz został odwołany z Zarządu Spółki, w związku z otrzymanym oświadczeniem uprawnionego Akcjonariusza

W dniu 21 listopada 2019 roku Pan Piotr Suprynowicz został powołany przez Radę Nadzorczą w skład Zarządu Spółki.

Na dzień sporządzenia sprawozdania w skład Zarządu wchodzi :

Wojciech Rajchert – Członek Zarządu

Małgorzata Pisarek – Członek Zarządu

Małgorzata Ostrowska – Członek Zarządu

Piotr Suprynowicz – Członek Zarządu

Rada Nadzorcza

Skład osobowy Rady Nadzorczej

Na dzień 31.12.2019 roku Rada Nadzorcza Spółki składała się z:

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Małgorzata Szwarz - Sroka – Członek Rady Nadzorczej

Irmina Łopuszyńska Członek Rady Nadzorczej

Barbara Czyż – Członek Rady Nadzorczej

Marek Maruszyński – Członek Rady Nadzorczej

Ryszard Matkowski – Członek Rady Nadzorczej

W roku 2019 zaszły następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki :

Z dniem 22 lipca 2019 roku Pan Jacek Radziwiński zrezygnował z członkostwa w Radzie Nadzorczej

Na dzień sporządzenia sprawozdania w skład Rady Nadzorczej wchodzi :

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Małgorzata Szwarz - Sroka – Członek Rady Nadzorczej

Irmina Łopuszyńska Członek Rady Nadzorczej

Barbara Czyż – Członek Rady Nadzorczej

Marek Maruszyński – Członek Rady Nadzorczej

Ryszard Matkowski – Członek Rady Nadzorczej



**Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku**

Komitet Audytu

Na dzień 31.12.2019 r. w skład Komitetu Audytu wchodził :
Ryszard Matkowski – Przewodniczący (niezależny członek Rady Nadzorczej)
Irmina Łopuszyńska – Członek
Marek Maruszński – Członek (niezależny członek Rady Nadzorczej)

W roku 2019 w składzie Komitetu Audytu nie zaszły żadne zmiany.

Na dzień sporządzenia sprawozdania w skład Komitetu Audytu wchodzi :
Ryszard Matkowski – Przewodniczący (niezależny członek Rady Nadzorczej)
Irmina Łopuszyńska – Członek
Marek Maruszński – Członek (niezależny członek Rady Nadzorczej)

1.4 Zatwierdzenie sprawozdania finansowego do publikacji

Niniejsze sprawozdanie zostaje zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 16 marca 2020 roku. W przypadku, gdyby zaszły istotne zmiany wymagające ujawnienia, sprawozdanie może zostać zmienione po jego sporządzeniu, przed zatwierdzeniem, wyłącznie przez Zarząd Spółki.

1.5 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, z wyjątkiem niektórych instrumentów finansowych i niektórych transakcji, które zgodnie z MSSF 9 wyceniane są lub rozliczane w wartości godziwej.

W okresie sprawozdawczym nie zmieniano metody wyceny, co zapewnia porównywalność danych finansowych zawartych w prezentowanych jednostkowych sprawozdaniach finansowych.

1.6 Okres objęty sprawozdaniem

Prezentowane jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmuje okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku, a porównywalne dane finansowe i noty objaśniające obejmują okres od 1 stycznia 2018 do dnia 31 grudnia 2018 roku .

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

2.1 Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia 31 grudnia 2019 roku zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie MSR/MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską (przez zatwierdzenie przez Unię Europejską rozumie się ogłoszenie standardów lub interpretacji w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej), obowiązującymi na dzień 31 grudnia 2019 roku. W zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r., poz. 351 z późniejszymi zmianami) i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych. W niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym ogólny termin MSSF używany jest zarówno w odniesieniu do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, jak i Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

Zasady rachunkowości stosowano przy zachowaniu zasady ciągłości we wszystkich prezentowanych okresach. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę memoriału, za wyjątkiem sprawozdania z przepływów pieniężnych.

2.2 Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego

Pozycje zawarte w jednostkowym sprawozdaniu finansowym wyceniane są w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Spółka prowadzi działalność (waluta funkcjonalna). Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji jest polski złoty (PLN). Walutą sprawozdawczą sprawozdania finansowego jest polski złoty (PLN).



2.3 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 kredytowego 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,
- Oszacowania związane z analizą utraty wartości grup aktywów trwałych generujących długoterminowe przepływy finansowe (Hotele w ramach działalności hotelarskiej). Sporządzając sprawozdanie finansowe każdorazowo analizowane są przesłanki utraty wartości na bazie analizy przyszłych przepływów finansowych (EBITDA) w okresie planowanego użytkowania posiadanych obiektów hotelarskich lub wycen nieruchomości sporządzanych przez niezależnych rzeczoznawców.

2.4 Zmiany polityki rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego za rok 2019 są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego sprawozdania finansowego za 2018 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego.

2.5 Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości

- 1. Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów, które zostały zatwierdzone i opublikowane przez Unię Europejską i weszły w życie od lub po 1 stycznia 2019 roku**

MSSF 16 „Leasing”

Standard ten ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywów oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego określone dotychczas przez MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę.

Zgodnie z MSSF 16 leasingobiorca ujmuje prawo do użytkowania składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania składnika aktywów jest traktowane podobnie jak inne aktywa niefinansowe i odpowiednio amortyzowane. Zobowiązania z tytułu leasingu wycenia się początkowo w wartości bieżącej opłat leasingowych płatnych w okresie leasingu, zdyskontowanej o stopę zawartą w leasingu, jeżeli jej ustalenie nie jest trudne, lub o końcową stopę procentową. MSSF 16 definiuje okres leasingu jako całkowity, niepodlegający odwołaniu okres, podczas którego leasingobiorca ma prawo do użytkowania danego aktywa. Okres leasingu obejmuje również okresy opcjonalne w przypadku, gdy jednostka jest pewna wykonania opcji przedłużenia (lub nie wykonania opcji zakończenia) leasingu.

Grupa podjęła decyzję o wdrożeniu MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r. przy zastosowaniu uproszczonego podejścia tj. retrospektywnie z łącznym efektem pierwszego zastosowania niniejszego standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania.

Opis skutków ujęcia MSSF 16 został opisany poniżej w punkcie „Zastosowanie MSSF 16 Leasing po raz pierwszy”.

Pozostałe standardy

- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą - modyfikują obowiązujące wymogi dotyczące praw z tytułu przedterminowego rozwiązania umowy na potrzeby umożliwienia wyceny według zamortyzowanego kosztu (lub, w zależności od modelu biznesowego, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody) nawet w przypadku ujemnych płatności kompensacyjnych. Zmiany przewidują, iż znak (plus bądź minus) kwoty przedpłaty nie jest istotny – tj. w zależności od stopy procentowej obowiązującej w momencie rozwiązania umowy, może zostać dokonana płatność na rzecz strony skutkująca wcześniejszą spłatą. Kalkulacja tej kompensaty musi być taka sama zarówno w przypadku kary za przedterminową spłatę jak również w przypadku zysku z tytułu wcześniejszej spłaty. Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.
- Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczenia podatku dochodowego” - może być niejasne, w jaki sposób prawo podatkowe odnosi się do określonej transakcji lub okoliczności lub czy organ podatkowy zaakceptuje opodatkowanie jednostki. MSR 12 „Podatki dochodowe” określa sposób rozliczenia podatku bieżącego i odroczonego, ale nie odzwierciedla skutków niepewności. KIMSF 23 zawiera wytyczne, które uzupełniają wymogi zawarte w MSR 12, określając sposób odzwierciedlenia skutków niepewności przy ujmowaniu podatku dochodowego. Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wprowadzono w celu wyjaśnienia, że jednostka stosuje MSSF 9 (w tym regulacje dotyczące utraty wartości) do długoterminowych udziałów w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięć, które wchodzą w skład inwestycji netto w jednostkę stowarzyszoną lub wspólne przedsięwzięcie, w stosunku do których nie zastosowano metody praw własności. Zmiany usuwają również paragraf 41, ponieważ uznano, że paragraf ten jedynie powtórzył wymogi zawarte w MSSF 9 i wywoływał zamieszanie w kwestii rozliczenia długoterminowych udziałów. Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.
- Zmiany do MSSF (cykl 2015-2017) – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” - zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu wymagają, aby po zmianie planu zastosować zaktualizowanych założeń do wyceny w celu ustalenia bieżących kosztów usług i odsetek netto za pozostałą część okresu sprawozdawczego. Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.

Wprowadzone wszystkie ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki. Poza wprowadzeniem zmian wynikających z zastosowania MSSF 16 Leasing, który Spółka wdrożyła od 1 stycznia 2019 r. (co zostało opisane w niniejszej notcie), Zarząd Spółki uważa, że pozostałe ww. zmiany nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym rocznym sprawozdaniu finansowym.

Zastosowanie MSSF 16 “Leasing” po raz pierwszy

Spółka wdrożyła MSSF Leasing od 1 stycznia 2019 roku. Spółka zastosowała standard retrospektywnie z łącznym efektem pierwszego zastosowania ujętym w dniu pierwszego zastosowania. Tym samym Spółka nie dokonała przekształcenia danych porównawczych. W wyniku przeprowadzonej przez Zarząd analizy, na dzień zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy, w bilansie Spółki rozpoznane zostały nowe, istotne składniki aktywów, spełniające kryteria nowego standardu. Na podstawie ogólnej definicji leasingu Spółka zidentyfikowała, że prawo wieczystego użytkowania gruntów zgodnie z MSSF 16 spełnia definicję leasingu i powinno zostać ujęte w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako aktywa z tytułu prawa do użytkowania. Prawo wieczystego użytkowania gruntów dotyczy gruntów które Spółka wykorzystuje do bieżącej działalności jak i zakupionych w celu realizacji projektów deweloperskich.

Spółka zdecydowała się skorzystać ze zwolnienia zawartego w paragrafie 5 MSSF 16 dotyczącego krótkoterminowych umów leasingu oraz umów leasingu o niskiej wartości.

W odniesieniu do umów zidentyfikowanych jako leasing przed dniem pierwszego zastosowania MSSF 16, tj. zgodnie z MSR 17, Spółka skorzystała z rozwiązania przewidzianego w MSSF 16 i nie dokonywała ponownej oceny, czy dana umowa jest leasingiem. Tym samym nie zastosowano MSSF 16 do umów, których przed dniem pierwszego zastosowania nie zidentyfikowano jako umowy zawierające leasing.



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Wpływ zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy na dzień 1 stycznia 2019 roku przedstawia poniższe zestawienie:

Aktywa	01-01-2019	Korekty z tytułu zastosowania MSSF 16	31-12-2018
Aktywa trwałe			
Aktywa z tytułu praw do użytkowania	8 410 178,31	8 410 178,31	0,00
Aktywa obrotowe			
Aktywa z tytułu praw do użytkowania	2 449 424,08	2 449 424,08	0,00
Pasywa	01-01-2019	Korekty z tytułu zastosowania MSSF 16	31-12-2018
Przyszłe długoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	9 734 759,82	9 734 759,82	0,00
Przyszłe krótkoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	1 124 842,57	1 124 842,57	0,00

Nota przedstawiająca wpływ zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy, zaprezentowana w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na 31 grudnia 2018 r.:

Prawo do użytkowania aktywa	90 499 161,16
Przyszłe długoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	87 470 810,27
Przyszłe krótkoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	3 028 350,89

Główna zmiana pomiędzy wpływem pierwszego zastosowania MSSF 16 na dzień 1 stycznia 2019 zaprezentowanym w powyższej notce a notą przedstawioną w skonsolidowanym sprawozdaniu za 2018 rok wynika z okresu na jaki zdyskontowano przyszłe płatności leasingowe. W notce powyżej przyszłe opłaty leasingowe zostały zdyskontowane do momentu realizacji inwestycji deweloperskich. W notce zaprezentowanej w skonsolidowanym sprawozdaniu za 2018 rok przyszłe opłaty leasingowe zostały zdyskontowane na okres na jaki to prawo jest udzielone dla poszczególnych nieruchomości.

Na dzień 1 stycznia 2019 r. Spółka jako leasingobiorca ujęła przyszłe płatności z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowych stóp procentowych Spółki oraz ujęła składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej płatnościom z tytułu leasingu.

W dniu 20 lipca 2018 r. weszła w życie Ustawa o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. W stosunku do gruntów, na których na dzień 1 stycznia 2019 roku były już zrealizowane budynki mieszkalne do których wydane zostało Pozwolenie na Użytkowanie przed tym dniem, następuje przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności tych gruntów. Odnośnie gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, które nie zostały oddane do użytkowania przed dniem 1 stycznia 2019 r., momentem przekształcenia będzie dla takich nieruchomości dzień uprawomocnienia się decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku.

Grunty objęte wyżej opisanym przekształceniem Spółka traktuje analogicznie do tych, w stosunku do których była dotychczas użytkownikiem wieczystym, traktując opłaty przekształceniowe analogicznie do opłat z tytułu wieczystego użytkowania

Według szacunków Spółki, opartych na planach dotyczących prowadzenia działalności operacyjnej w poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 1 stycznia 2019 r. Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 10 860 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych w bilansie:

- kwota 1 125 tys. zł podlega zapłacie przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia 1 stycznia 2019 r.,
- kwota 9 735 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Spółkę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia 1 stycznia 2019 r.

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

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe Spółka nie zastosowała następujących standardów, zmian standardów i interpretacji, które zostały opublikowane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, ale które nie weszły jeszcze w życie. Spółka ma zamiar zastosować je dla okresów, do których są obowiązujące po raz pierwszy:

- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia Jednostek” - zmiana doprecyzowuje definicję przedsięwzięcia (ang. business) i ma na celu łatwiejsze odróżnienie przejęć przedsięwzięć od grup aktywów dla celów rozliczenia połączeń (obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie).
- Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF - będą miały zastosowanie z dniem 1 stycznia 2020 r.

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” - doprecyzowują definicję istotności i zwiększają spójność pomiędzy standardami, ale nie oczekuje się, że będą miały znaczący wpływ na przygotowanie sprawozdań finansowych. Zmiana jest obowiązkowa dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie.
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” - nowy standard wymaga wyceny zobowiązań ubezpieczeniowych w wysokości aktualnej wartości wypłaty i zapewnia bardziej jednolite podejście do wyceny i prezentacji wszystkich umów ubezpieczeniowych. Wymogi te mają na celu osiągnięcie spójnego ujmowania umów ubezpieczeniowych opartego na określonych zasadach rachunkowości. MSSF 17 zastępuje MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” i związane z nimi interpretacje w dniu zastosowania nowego standardu. Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie.

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

3. 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, 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 obniżek.

Investycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Spółka wycenia inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych zgodnie z MSR 27 par.10 pkt a czyli w cenie nabycia. Na każdy dzień bilansowy inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych są analizowane pod kątem ewentualnej utraty wartości i jeśli stwierdzono przesłanki do utraty wartości przeprowadzane są testy na utratę wartości zgodnie z MSR 36. Spółka wycenia udziały w pozostałych jednostkach zgodnie z MSSF9 czyli w wartości godziwej. Przeszacowanie do wartości godziwej ujmowane jest w wyniku finansowym lub innych całkowitych dochodach w zależności zaklasyfikowania danego składnika aktywów dla potrzeb wyceny.

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 serią 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 sprawozdaniu z całkowitych dochodów danego okresu) oraz raty spłaty kapitału, zmniejszające zobowiązanie z tytułu przejścia 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

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.



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

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

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 w toku jest prezentowana w bilansie w pozycji „Kontrakty budowlane” zgodnie z MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”.

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.

Instrumenty finansowe

Spółka ujmuje składnik aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wtedy i tylko wtedy, gdy staje się związana postanowieniami umowy instrumentu.

Spółka zaprzestaje ujmować składnik aktywów finansowych na moment wygaśnięcia praw wynikających z umowy do otrzymania przepływów pieniężnych z tego składnika aktywów lub do momentu, kiedy prawa do otrzymania przepływów pieniężnych z aktywa finansowego są przekazywane w transakcji przenoszącej zasadniczo wszystkie znaczące ryzyka i korzyści wynikające z ich posiadania.

Klasyfikacja instrumentów finansowych

Jednostka klasyfikuje instrumenty finansowe zgodnie z wymaganiami MSSF 9.

Klasyfikacja instrumentów finansowych jest dokonana w oparciu o model biznesowy zarządzania grupami aktywów finansowych oraz charakterystykę umownych przepływów pieniężnych dla danego składnika aktywów i zobowiązań finansowych. Klasyfikacja jest dokonywana na moment początkowego ujęcia, z wyjątkiem pozycji wykazywanych na moment pierwszego zastosowania MSSF 9. Klasyfikacja instrumentów pochodnych zależy od ich przeznaczenia oraz spełnienia wymogów zawartych w MSSF 9.

W związku z wdrożeniem MSSF 9, spółka dokonała klasyfikacji instrumentów finansowych do następujących kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Składnik aktywów jest ujmowany jako wyceniany wg zamortyzowanego kosztu jeśli spełnia poniższe warunki:

- a) Jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
- b) Warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty,
- c) Nie jest przeznaczony do obrotu.

Do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie klasyfikowane są należności handlowe (należności z tytułu dostaw i usług), pożyczki udzielone, należności pozostałe oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Pozycje te są wyceniane na dzień bilansowy w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie są wyceniane z uwzględnieniem oczekiwanych strat kredytowych.

- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Do aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy należą aktywa finansowe przeznaczonych do obrotu, inwestycje w notowane na aktywnym rynku instrumenty kapitałowe oraz aktywa finansowe, które nie zostały zaliczone do aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie, lub w wartości godziwej przez całkowite dochody. W związku z klasyfikacją w wyniku finansowym ujęte zostają zmiany wartości godziwej aktywów finansowych (które zostały do tej kategorii zaklasyfikowane) w okresie ich powstania. W wyniku finansowym ujmuje się również przychody z odsetek oraz otrzymanych dywidend z notowanych na aktywnym rynku instrumentów kapitałowych.

- aktywa finansowe wycenianie w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody

Grupa ta obejmuje inwestycje w instrumenty kapitałowe, które wyceniane są w wartości godziwej (inne niż dotyczące inwestycji w spółki zależne i stowarzyszone), które nie zostały zaliczone do aktywów finansowych w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz dłużne aktywa finansowe, które spełniają kryteria podstawowej umowy pożyczki otrzymywanej zgodnie z modelem biznesowym dla realizacji przepływów pieniężnych lub sprzedaży. Wynik z wyceny inwestycji w instrumenty kapitałowe oraz instrumenty dłużne zaklasyfikowane do tej kategorii ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach. Przychody z tytułu odsetek z inwestycji w instrumenty dłużne ujmuje się w wyniku finansowym. Dywidendy z instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez całkowite



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

dochody ujmuje się w wyniku finansowym, jako przychód. W przypadku zbycia instrumentów kapitałowych zaliczonych do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, przeszacowania ujęte w kapitale rozliczane są w ramach kapitałów (nie wpływają na wynik finansowy okresu). W przypadku zbycia dłużnych aktywów finansowych zaliczonych do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, zyski lub straty skumulowane w kapitale zostają ujęte (przeklasyfikowane) w wyniku finansowym.

Zobowiązania finansowe wycenianie w zamortyzowanym koszcie

Spółka do wyceny w zamortyzowanym koszcie klasyfikuje pożyczki otrzymane, kredyty zaciągnięte, zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych, zobowiązania handlowe (z tytułu dostaw i usług) oraz pozostałe zobowiązania podlegające MSSF 9. Koszty z tytułu odsetek ujmowane są przez spółkę w wyniku finansowym z wyjątkiem sytuacji, gdy kwalifikują się do ujęcia w wartości początkowej aktywów.

Zobowiązania finansowe wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

Utrata wartości aktywów finansowych

Jednostka ustala odpisy aktualizujące zgodnie modelem oczekiwanych strat kredytowych dla pozycji podlegających MSSF 9 w zakresie odpisów aktualizujących.

Model strat oczekiwanych ma zastosowanie do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz do dłużnych aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite, a także do udzielonych gwarancji finansowych i zobowiązań do udzielenia pożyczek (z wyjątkiem wycenianych w wartości godziwej).

W przypadku należności handlowych (należności z tytułu dostaw i usług), Spółka stosuje uproszczone podejście do ustalania odpisu na oczekiwane straty kredytowe – określa go w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia należności.

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym, chyba że nastąpiło znaczące pogorszenie ryzyka kredytowego lub niewykonanie zobowiązania. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym pozostałym okresie życia instrumentu. Na każdy dzień sprawozdawczy Spółka analizuje, czy wystąpiły przesłanki wskazujące na znaczny wzrost ryzyka kredytowego posiadanych aktywów finansowych.

Należności krótkoterminowe i długoterminowe

Należności spółki niezaliczone do aktywów finansowych podlegających MSSF 9 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.

Należności handlowe (należności z tytułu dostaw i usług) ujmuje się początkowo według ceny transakcyjnej wynikającej z umowy, a następnie wycenia się według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnej stopy procentowej, pomniejszając je o odpisy na oczekiwane straty kredytowe. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości należności handlowych tworzy się na bazie kalkulacji strat oczekiwanych.

Spółka wylicza oczekiwane straty kredytowe dla należności handlowych na bazie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów skorygowanych w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości oraz oczekiwania makroekonomiczne. Odpis z tytułu wartości jest analizowany na każdy dzień sprawozdawczy.

Kaucje gwarancyjne

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

Kaucje gwarancyjne, które stanowią zabezpieczenie roszczeń Spółki wobec podwykonawców wykazywane są w pasywach jako zobowiązania. Kaucje są wyceniane na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu przy wykorzystaniu efektywnej stopy dyskontowej. W przypadku kaucji wykazywanych w aktywach jednostka ustala również odpisy na oczekiwane straty kredytowe.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminu ich zapadalności, wyceniane są w zamortyzowanym koszcie, którego przybliżeniem jest wartość nominalna powiększona o należne na dzień bilansowy odsetki.



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Spółka dokonuje aktywowania nakładów czynnych rozliczeń międzyokresowych, jeżeli spełniają one definicję aktywów oraz jest prawdopodobne, że poniesione koszty dotyczą więcej niż jednego okresu sprawozdawczego, 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. w szczególności stanowią :

- rezerwy na przyszłe zobowiązania
- 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 odroczony podatek dochodowy.

Kontrakty długoterminowe dotyczące usług deweloperskich

Podstawową działalnością Emitenta jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Cechą charakterystyczną kontraktów deweloperskich jest budowa mieszkań, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przeniesienie prawa własności na nabywcę mieszkania. Proces realizacji takich kontraktów przekracza okres 12 miesięcy. Zaliczki wpłacone przez nabywców z tytułu podpisanych umów ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów. Koszty według rodzaju poniesione w danym okresie ujmowane są w zapasach, które dla potrzeb prezentacji w bilansie wyodrębniono w bilansie jako kontrakty budowlane. Wartość zapasów ustalona jest zgodnie z MSR 2 „Zapasy”. W związku z zastosowaniem MSSF 15 Spółka nie zmieniła dotychczasowego sposobu ujmowania przychodów.

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 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 MSSF 15 „Przychody z umów” klientami.

W związku z zawartymi umowami jednostka identyfikuje odrębne świadczenia dla klienta wynikające z umowy. Większość umów na usługi budowlane spełnia kryteria przewidziane do świadczeń realizowanych w czasie, w związku z tym jednostka ujmuje przychody w trakcie ich realizacji wykorzystując następujące podejścia:

a) Metoda zerowa

Metoda zerowa jest stosowana w przypadku, gdy nie jest możliwe w sposób wiarygodny ustalenie stopnia zaawansowania niezakończonych usług budowlanych. Przychody z tytułu niezakończonych usług budowlanych, 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 stopnia zaawansowania

Metoda stopnia zaawansowania jest używana, gdy możliwe jest ustalenie w wiarygodny sposób ustalenia stopnia zaawansowania niezakończonych usług. Przychody z tytułu niezakończonych umów budowlanych wykazywane są wspólnie do kosztów poniesionych na określony moment jej realizacji. Przychody, koszty i zyski wykazuje się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania realizacji robót.

Dokonując określenia stopnia zaawansowania realizacji umowy budowlanej Spółka 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:



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

- 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 sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

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 odroczonego podatku dochodowego jest w odniesieniu do dodatnich różnic przejściowych w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia przy zachowaniu zasady ostrożności. Wartość bilansową składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku poddaje się weryfikacji na każdy dzień bilansowy o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku. Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczonego 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.

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z zobowiązaniami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy dotyczą one podatku dochodowego nałożonego przez tę samą władzę podatkową i gdy jednostka posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzania kompensat należności z tytułu bieżącego podatku z zobowiązaniem z tytułu bieżącego podatku.

Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży i działalności w trakcie zaniechania

Aktywa trwale dostępne do sprzedaży

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

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

Działalność zaniechana

Działalność zaniechana to element jednostki, który został zbyty lub jest zakwalifikowany jako przeznaczony do sprzedaży oraz:

- stanowi odrębną, ważną dziedzinę działalności lub geograficzny obszar działalności,
- jest częścią pojedynczego, skoordynowanego planu zbycia odrębnej, ważnej dziedziny działalności lub geograficznego obszaru działalności lub
- jest jednostką zależną nabytą wyłącznie z zamiarem jej 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.



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

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

Zobowiązania nie będące zobowiązaniami finansowymi wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty. Zobowiązania finansowe podlegające MSSF 9 wyceniane są na dzień bilansowy w wartości godziwej lub w zamortyzowanym koszcie, w zależności do klasyfikacji pozycji.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

Przychody

MSSF 15 określa zasady ujmowania przychodów z tytułu umów z klientami. Przez odniesienie regulacje też stosowane są w niektórych aspektach ujmowania sprzedaży aktywów niefinansowych.

Przychód wycenia się w cenie transakcyjnej, czyli kwocie wynagrodzenia, które - zgodnie z oczekiwaniem jednostki - będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży). Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot. Kwota wynagrodzenia odzwierciedlona jest zazwyczaj przez kwotę otrzymaną bądź należną, po pomniejszeniu o przewidywane rabaty, zwroty klientów i podobne pomniejszenia, w tym podatek od towarów i usług oraz inne podatki związane ze sprzedażą za wyjątkiem podatku akcyzowego a także kary umowne.

Jeżeli termin płatności jest odroczony, jednostka ocena czy umowa przewiduje istotny element finansowania. W przypadku zidentyfikowania istotnego elementu finansowania jednostka ujmuje przychód w dacie powstania w kwocie zdyskontowanej. Wartość dyskonta stanowi przychód odsetkowy (finansowy) ujmowany zgodnie z efektywną stopą procentową w okresie odroczonego terminu płatności. Nie dyskontuje się przychodów, jeżeli termin płatności nie przekracza 1 roku.

Spółka wycenia usługi niezakończone na dzień bilansowy jako świadczenia realizowane w czasie. W odniesieniu do takich transakcji przychód jest ustalany, jeżeli jego wysokość można wiarygodnie oszacować i istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz jeżeli poniesione koszty można wycenić w sposób wiarygodny. Przychody te wycenia się na podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji na dzień bilansowy.

W przypadku zidentyfikowania odrębnych świadczeń dla klienta wynikających z umowy, wynagrodzenie rozliczane jest na te świadczenia, a moment ujęcia przychodów ustalany jest odrębnie.

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

Przychody ze tytułu usług budowlanych przedstawiono w punkcie „Kontrakty długoterminowe dotyczące usług budowlanych”.

Na sprzedane mieszkania Spółka udziela rękojmi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Koszty

Koszty są ujmowane w ciężar wyniku finansowego w dacie ich poniesienia, tzn. w dacie wyłączenia aktywów lub ujęcia zobowiązań, którym odpowiadają lub są ujmowane jako aktywa, jeżeli stanowią element kosztu wytworzenia zapasów, nieruchomości inwestycyjnych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych (prac rozwojowych) lub koszty realizacji umowy na usługi (w tym usługi budowlanej). Koszty realizacji umowy na usługi są aktywowane w bilansie jako aktywa, jeżeli spełnione są następujące warunki:

- koszty są bezpośrednio powiązane z umową lub z przewidywaną umową, którą jednostka może wyraźnie zidentyfikować;
- koszty prowadzą do wytworzenia lub ulepszenia zasobów jednostki, które będą wykorzystywane do spełnienia (lub do dalszego spełnienia) świadczenia w przyszłości; oraz
- jednostka spodziewa się, że koszty te odzyska.

Wraz z postępującym stopniem realizacji usługi i ujmowaniem przychodów, aktywowane w bilansie koszty realizacji usługi są odnoszone w ciężar wyniku finansowego. Odniesienie w wynik finansowy może również nastąpić w momencie uznania utraty wartości. Koszty świadczeń pracowniczych ujmowane są w okresie, w którym pracownicy świadczyli pracę.

Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty okresu, w którym je poniesiono, za wyjątkiem kosztów, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów. W takim przypadku jednostka aktywuje koszty finansowania zewnętrznego jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów, zgodnie z MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”.

Pozostałe przychody, koszty, zyski i straty

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



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

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.



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

B. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Jednostkowe Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31-12-2019	31-12-2018
AKTYWA TRWAŁE		837 542 837,54	769 259 151,80
Wartości niematerialne	1	6 737 228,87	12 872 925,97
Rzeczowe aktywa trwałe	2	257 509 729,94	249 153 252,48
Nieruchomości inwestycyjne	3	292 574 302,57	260 656 999,55
Długoterminowe aktywa finansowe	4	274 680 776,09	246 210 819,04
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00	0,00
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	300 607,36	365 154,76
Aktywa z tytułu praw do użytkowania	2a	5 740 192,71	0,00
AKTYWA OBROTOWE		610 930 036,47	868 340 134,41
Zapasy	6	26 635 959,73	28 148 284,47
Kontrakty budowlane	6	459 897 828,92	641 749 934,49
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7	26 609 583,91	33 121 916,28
Inne aktywa finansowe	8	14 311 551,75	66 165 899,43
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	70 895 880,84	84 207 681,80
Rozliczenia międzyokresowe	10	8 323 168,55	14 946 417,94
Aktywa z tytułu praw do użytkowania	2a	4 256 062,77	0,00
Aktywa razem		1 448 472 874,01	1 637 599 286,21
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		771 570 845,17	753 957 755,11
Kapitał podstawowy	11	17 771 888,60	17 771 888,60
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 493 208,19	7 493 208,19
Udziały (akcje) własne		-17 410 415,37	0,00
Pozostałe kapitały	11	718 683 433,05	712 418 618,30
Niepodzielony wynik finansowy		-6 255 424,73	-6 255 424,73
Zysk/ strata netto		51 288 155,43	22 529 464,75
ZOBOWIĄZANIA		666 905 683,32	883 641 531,10
Zobowiązania długoterminowe		197 700 704,62	222 738 139,75
Kredyty i pożyczki	12	50 368 184,35	6 727 681,01
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	20 947 812,79	7 927 705,90
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		200 416,45	200 416,45
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia		0,00	0,00
Inne zobowiązania	15	126 184 291,03	207 882 336,39
Zobowiązania krótkoterminowe		469 204 978,70	660 903 391,35
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	16	77 653 973,13	53 994 773,25
Kontrakty budowlane	6	243 827 716,70	469 066 664,54
Kredyty i pożyczki	12	33 265 382,79	35 163 229,69
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	14	29 393 343,35	25 709 542,56
Inne zobowiązania	16	85 064 562,73	76 969 181,31
Przyszłe długoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu		8 450 235,57	0,00
Przyszłe krótkoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu		1 546 109,95	0,00
Pasywa razem		1 448 472 874,01	1 637 599 286,21



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Jednostkowe Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2019 do 31-12-2019	za okres 01-01-2018 do 31-12-2018
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	576 316 205,21	384 261 797,96
Przychody netto ze sprzedaży produktów		567 638 589,52	379 998 004,67
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		8 677 615,69	4 263 793,29
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	18	430 949 132,71	310 040 697,06
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		422 282 293,60	305 798 507,00
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		8 666 839,11	4 242 190,06
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		145 367 072,50	74 221 100,90
Koszty sprzedaży	18	29 611 060,09	22 691 746,47
Koszty ogólnego zarządu	18	26 517 926,62	19 757 350,32
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		4 663 010,09	-5 276 952,25
Zysk (strata) ze sprzedaży		93 901 095,88	26 495 051,86
Pozostałe przychody operacyjne	19	3 005 205,92	3 180 704,78
Pozostałe koszty operacyjne	20	10 437 870,57	7 765 136,81
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		86 468 431,23	21 910 619,83
Przychody finansowe	21	5 427 032,38	14 325 061,56
Koszty finansowe	22	27 587 201,30	20 475 726,24
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		64 308 262,31	15 759 955,15
Zysk (strata) brutto		64 308 262,31	15 759 955,15
Podatek dochodowy	23	13 020 106,88	- 6 769 510,00
Zysk (strata) netto		51 288 155,43	22 529 464,75

Inne całkowite dochody:		0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		0,00	0,00
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
Inne całkowite dochody		0,00	0,00
Całkowity dochód		51 288 155,43	22 529 464,75

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		za okres 01-01-2019 do 31-12-2019	za okres 01-01-2018 do 31-12-2018
Zyski			
(A) Zysk wynikający ze sprawozdań finansowych		51 288 155,43	22 529 464,75
Liczba akcji			
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*		87 788 953	88 859 443
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję		87 788 953	88 859 443
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)		0,58	0,25
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)		0,58	0,25

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



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Jednostkowe Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

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



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2017 dane przekształcone	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	676 124 356,46	5 731 587,19	-4 724 163,88	29 031 413,80	731 428 290,36
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu korekt konsolidacyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2018	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	676 124 356,46	5 731 587,19	-4 724 163,88	29 031 413,80	731 428 290,36
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00		0,00				0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wypłata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący pozycji odniesionych bezpośrednio na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22 529 464,75	22 529 464,75
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22 529 464,75	22 529 464,75
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	30 562 674,65	0,00	-1 531 260,85	-29 031 413,80	0,00
Stan na 31 grudnia 2018	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	706 687 031,11	5 731 587,19	-6 255 424,73	22 529 464,75	753 957 755,11

Jednostkowe Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	za okres 01-01-2019 do 31-12-2019	za okres 01-01-2018 do 31-12-2018
Zysk (strata) netto	51 288 155,43	22 529 464,75
Korekta o pozycję	68 661 256,93	18 575 401,95
Amortyzacja	9 424 570,41	8 826 580,96
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	203 156,15	-1 621 779,24
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	2 354 780,52	0,00
Odsetki i dywidendy	4 820 799,77	8 193 229,72
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	29 090 831,49	-1 986 874,81
Inne korekty o pozycję:	22 767 118,59	5 164 245,32
- odpis nieruchomości inwestycyjne	-4 663 010,09	5 276 952,25
- pozostałe korekty	27 430 128,68	-112 706,93
Zmiana stanu kapitału obrotowego	-37 962 094,36	138 314 324,26
Zmiana stanu zapasów	1 493 354,87	-3 226 913,38
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	-38 573 354,43	133 753 617,53
Zmiana stanu należności	19 102 020,28	7 467 893,89
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-19 984 115,08	319 726,22
Przepływy pieniężne w działalności operacyjnej	81 987 318,00	179 419 190,96
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	20 227 600,76	53 262,30
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-63 539 284,05	-119 727 325,02
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	414 275,97
Pożyczki udzielone	-23 363 981,50	-47 322 205,80
Splata pożyczek	12 738 888,85	7 754 168,03
Inne nabycia aktywów finansowych	-1 043 000,00	-1 530 000,00
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	306 051,67	33 534,64
Nabycia jednostek zależnych	-45 000,00	-203 312,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-54 718 724,27	-160 527 601,88
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Otrzymane kredyty i pożyczki	66 780 053,35	23 400 421,92
Splaty kredytów i pożyczek	-25 037 396,91	-81 053 927,53
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-70 300 000,00	-18 400 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-1 871 401,06	-1 415 062,16
Inne wpływy finansowe	27 674 945,73	7 543 492,80
Zapłacone odsetki	-16 344 411,93	-16 001 608,57
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-17 410 415,37	0,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	-4 071 768,50	-5 890 000,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-40 580 394,69	-91 816 683,54
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-13 311 800,96	-72 925 094,46
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	84 207 681,80	157 132 776,26
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	70 895 880,84	84 207 681,80

C. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31-12-2019	31-12-2018
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy	5 996 590,90	12 389 648,22
c) inne wartości niematerialne	740 637,97	483 277,75
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	6 737 228,87	12 872 925,97

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.

W ramach Spółki nie prowadzono w latach 2017-2019 prac rozwojowych i nie ponoszono na nie kosztów. Spółka nie posiadała zaliczek na wartości niematerialne.

Spółka przeprowadziła test na utratę wartości w odniesieniu do rozpoznanej wartości firmy na dzień 31 grudnia 2019 roku. W celu weryfikacji, czy wystąpiła utrata wartości firmy zgodnie z MSR 36 porównana została wartość bilansowa inwestycji z jej wartością odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalna ośrodka została ustalona na podstawie wartości możliwych do wygenerowania przepływów pieniężnych z posiadanych aktywów. W wyniku porównania tej wartości odzyskiwalnej z wartością bilansową ustalono, iż na dzień 31 grudnia 2019 roku nastąpiła utrata wartości firmy w kwocie 6 393 057,32 zł.

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) 31-12-2019	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne i prawne	RAZEM
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	16 592 223,80	15 442 444,50	151 579 890,00	183 614 558,30
b) zwiększenia (z tytułu)	0,00	427 075,15	0,00	427 075,15
- zakup	0,00	427 075,15	0,00	427 075,15
- przeniesienie z śtwb	0,00	0,00	0,00	0,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	16 592 223,80	15 869 519,65	151 579 890,00	184 041 633,45
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	0,00	14 959 166,75	2 890,00	14 962 056,75
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0,00	169 714,93	0,00	169 714,93
- amortyzacja (odpis roczny)	0,00	169 714,93	0,00	169 714,93
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	15 128 881,68	2 890,00	15 131 771,68
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	4 202 575,58	0,00	151 577 000,00	155 779 575,58
- zwiększenie	6 393 057,32	0,00	0,00	6 393 057,32
- odpis z tytułu trwałej utraty wartości	6 393 057,32	0,00	0,00	6 393 057,32
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	10 595 632,90	0,00	151 577 000,00	162 172 632,90
j) wartość netto wartości niematerialnych na początek okresu	12 389 648,22	483 277,75	0,00	12 872 925,97
k) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	5 996 590,90	740 637,97	0,00	6 737 228,87

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) 31-12-2018	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne i prawne	RAZEM
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	16 592 223,80	15 058 730,41	151 627 743,28	183 278 697,49
b) zwiększenia (z tytułu)	0,00	403 957,27	0,00	403 957,27
- zakup	0,00	372 751,32	0,00	372 751,32
- przeniesienie z stw	0,00	31 205,95	0,00	31 205,95
c) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	20 243,18	47 853,28	68 096,46
- likwidacja	0,00	20 243,18	47 853,28	68 096,46
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	16 592 223,80	15 442 444,50	151 579 890,00	183 614 558,30
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	0,00	14 994 752,45	50 743,28	15 045 495,73
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0,00	-35 585,70	-47 853,28	-83 438,98
- amortyzacja (odpis roczny)	0,00	66 772,48	0,00	66 772,48
- likwidacja	0,00	-20 243,18	-47 853,28	-68 096,46
- sprzedaż	0,00	-82 115,00	0,00	-82 115,00
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	14 959 166,75	2 890,00	14 962 056,75
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	4 202 575,58	0,00	151 577 000,00	155 779 575,58
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	4 202 575,58	0,00	151 577 000,00	155 779 575,58
j) wartość netto wartości niematerialnych na początek okresu	12 389 648,22	63 977,96	0,00	12 453 626,18
k) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	12 389 648,22	483 277,75	0,00	12 872 925,97

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31-12-2019	31-12-2018
a) środki trwałe, w tym:	250 179 096,24	244 207 911,79
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	16 000 958,39	16 000 958,39
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	206 877 862,93	208 253 643,68
- urządzenia techniczne i maszyny	17 817 883,15	10 762 807,78
- środki transportu	4 079 169,53	2 486 922,93
- inne środki trwałe	5 403 222,24	6 703 579,01
b) środki trwałe w budowie	7 330 633,70	4 945 340,69
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	257 509 729,94	249 153 252,48

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 2019 roku kosztów finansowych w pozycji środków trwałych.

Spółka dokonuje każdego roku przeglądu stawek amortyzacyjnych pod kątem ustalenia właściwego okresu użytkowania aktywów.



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

ZMIANY W OKRESIE 01-01-2019 DO 31-12-2019	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	RAZEM
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	17 908 739,09	252 938 032,12	27 246 464,89	8 369 790,19	19 799 739,02	4 945 340,69	331 208 106,00
b) zwiększenia (z tytułu)	0,00	2 359 176,17	8 916 209,38	3 347 791,32	736 871,46	5 589 776,17	20 949 824,50
- zakup	0,00	444 124,60	390 795,25	228 952,74	630 195,92	0,00	1 694 068,51
- przyjęcie z wyrobów gotowych	0,00	18 969,87	0,00	0,00	0,00	0,00	18 969,87
- nakłady inwestycyjne na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 589 776,17	5 589 776,17
- przejęte na podstawie umowy leasingu finansowego	0,00	0,00	7 323 688,21	3 118 838,58	0,00	0,00	10 442 526,79
- przeniesione ze śr.tr.w budowie	0,00	1 896 081,70	1 201 725,92	0,00	106 675,54	0,00	3 204 483,16
- inne przemieszczenia - środki w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	47 166,92	7 961,93	2 320 969,15	0,00	3 204 483,16	5 580 581,16
- sprzedaż	0,00	46 956,35	7 961,93	2 320 969,15	0,00	0,00	2 375 887,43
- likwidacja	0,00	210,57	0,00	0,00	0,00	0,00	210,57
- przeniesienie na środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 204 483,16	3 204 483,16
- inne korekta wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	17 908 739,09	255 250 041,37	36 154 712,34	9 396 612,36	20 536 610,48	7 330 633,70	346 577 349,34
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	1 907 780,70	44 684 388,44	16 483 657,11	5 882 867,26	13 096 160,01	0,00	82 054 853,52
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0,00	3 701 290,01	1 860 636,15	1 653 801,09	2 039 128,23	0,00	9 254 855,48
- roczny odpis amortyzacyjny	0,00	3 701 290,01	1 860 636,15	1 653 801,09	2 039 128,23	0,00	9 254 855,48
zmniejszenie(z tytułu)	0,00	13 500,01	7 464,07	2 219 225,52	1 900,00	0,00	2 242 089,60
- likwidacja środka trwałego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne korekta wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	1 907 780,70	48 372 178,44	18 336 829,19	5 317 442,83	15 133 388,24	0,00	89 067 619,40
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	16 000 958,39	208 253 643,68	10 762 807,78	2 486 922,93	6 703 579,01	4 945 340,69	249 153 252,48
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	16 000 958,39	206 877 862,93	17 817 883,15	4 079 169,53	5 403 222,34	7 330 633,70	257 509 729,94



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

ZMIANY W OKRESIE 01-01-2018 DO 31-12-2018	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	RAZEM
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	17 908 739,09	241 830 305,59	27 435 185,17	6 891 546,48	18 760 508,22	5 229 000,37	318 055 284,92
b) zwiększenia (z tytułu)	0,00	11 115 590,53	592 047,00	1 575 504,37	1 734 349,24	10 053 233,28	25 070 724,42
- zakup	0,00	517 640,02	350 375,64	276 439,33	602 157,35	0,00	1 746 612,34
- przyjęcie z wyrobów gotowych	0,00	1 658 126,75	0,00	0,00	0,00	2 933 281,42	4 591 408,17
- nakłady inwestycyjne na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 119 951,86	7 119 951,86
- przejęte na podstawie umowy leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	1 299 065,04	0,00	0,00	1 299 065,04
- przeniesione ze śr.tr.w budowie	0,00	8 931 823,76	241 671,36	0,00	1 132 191,89	0,00	10 305 687,01
- inne przemieszczenia - środki w budowie	0,00	8 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8 000,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	7 864,00	780 767,28	97 260,66	695 118,44	10 336 892,96	11 917 903,34
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	53 262,30	0,00	0,00	53 262,30
- likwidacja	0,00	7 864,00	734 343,78	35 998,36	695 118,44	0,00	1 473 324,58
- przeniesienie na środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 336 892,96	10 336 892,96
- inne korekta wartości	0,00	0,00	46 423,50	8 000,00	0,00	0,00	54 423,50
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	17 908 739,09	252 938 032,12	27 246 464,89	8 369 790,19	19 799 739,02	4 945 340,69	331 208 106,00
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	1 907 780,70	40 971 911,01	15 654 739,03	4 324 941,66	11 986 011,66	0,00	74 845 384,06
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	0,00	3 716 071,90	1 593 725,86	1 642 822,93	1 807 187,79	0,00	8 759 808,48
- roczny odpis amortyzacyjny	0,00	3 716 071,90	1 593 725,86	1 642 822,93	1 807 187,79	0,00	8 759 808,48
zmniejszenie(z tytułu)	0,00	3 594,47	764 807,78	84 897,33	697 039,44	0,00	1 550 339,02
- likwidacja środka trwałego	0,00	6 581,14	732 135,78	35 998,36	695 118,44	0,00	1 469 833,72
- inne korekta wartości	0,00	-2 986,67	32 672,00	2 986,67	1 921,00	0,00	34 593,00
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	1 907 780,70	44 684 388,44	16 483 657,11	5 882 867,26	13 096 160,01	0,00	82 054 853,52
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zwiększenie(z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zmniejszenie(z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
j) wartość netto środków trwałych na początek okresu	16 000 958,39	200 858 394,58	11 780 446,14	2 566 604,82	6 774 496,56	5 229 000,37	243 209 900,86
k) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	16 000 958,39	208 253 643,68	10 762 807,78	2 486 922,93	6 703 579,01	4 945 340,69	249 153 252,48

W dniu 11 grudnia 2019 roku Spółka zawarła umowę sprzedaży gruntu oraz biurowca przy ul. Radzywińskiej 326 w Ząbkach za łączną kwotę 40 108 617,00 netto. Jednocześnie tego samego dnia została zawarta umowa leasingu zwrotnego powyższego gruntu i nieruchomości na okres 10 lat (do 2029 roku). Zgodnie z zapisami umowy Spółka jest korzystającym z prawem odkupu po upływie okresu leasingu o czym mowa w nocie 15. Transakcja ta została zakwalifikowana jako leasing zwroty z finansowaniem na podstawie MSSF 15, par. B 66 (a). Tym samym, Spółka prezentuje w dalszym ciągu w bilansie środki trwałe będące przedmiotem transakcji sprzedaży i kontynuuje ich amortyzację oraz ujmuje zobowiązanie z tytułu przeniesienia praw do środków trwałych.



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Nota 2a. Prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

PRAWO DO UŻYTKOWANIA AKTYWÓW Z TYTUŁU LEASINGU	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	RAZEM
Wartość netto na 01-01-2019	10 859 602,39	0,00	0,00	0,00	1 675 985,31	12 535 587,70
Zwiększenia						
Zawarcie nowych umów leasingu	343 351,70	1 328 613,00	14 214 029,40	7 323 688,21	3 118 838,57	26 328 520,88
Zmniejszenia						
Amortyzacja za okres 1.01-31.12.2019	82 094,01	0,00	0,00	183 092,21	1 277 293,27	1 542 479,49
Zmiana okresu umowy	1 124 604,60	0,00	0,00	0,00	0,00	1 124 604,60
Wartość netto na 31-12-2019	9 996 255,48	1 328 613,00	14 214 029,40	7 140 596,00	3 517 530,61	36 197 024,49

Podane w tabeli wartości z kolumn "Grunty", "Budynki i budowle", "Maszyny i urządzenia" oraz „Środki transportu” zostały również uwzględnione w tabeli w nocie 2 „Rzeczowe aktywa trwałe”.

W ciągu 2019 roku Spółka nie korzystała z umów z tytułu leasingu krótkoterminowego oraz umów z tytułu leasingu aktywów niskocennych.

Całkowity wpływ środków pieniężnych z tytułu umów leasingowych w ciągu 2019 roku wynosił 1 871 401,06 złotych.

Zaprezentowana w powyższej tabeli pozycja praw do użytkowania gruntów została ujęta w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Aktywa z tytułu praw do użytkowania” w części aktywów trwałych i obrotowych.

Zaprezentowane w powyższej tabeli pozycje gruntów, budynków i budowli, maszyn i urządzeń oraz środków transportu na łączną kwotę netto 26 200 769,01 złotych dotyczą aktywów użytkowanych na podstawie umów leasingu i są ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Rzeczowe aktywa trwałe”

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

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

Inne inwestycje długoterminowe	31-12-2019	31-12-2018
a) nieruchomości inwestycyjne	292 574 302,57	260 656 999,55
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	292 574 302,57	260 656 999,55

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	Według wartości godziwej	Według kosztu historycznego	Razem wartość nieruchomości inwestycyjnych
a) stan na początek okresu	104 363 213,17	156 293 786,38	260 656 999,55
poniesione nakłady	89 132 235,61	150 485 188,17	239 617 423,78
koszty finansowe	3 905 883,06	5 808 598,21	9 714 481,27
wartość aktualizacji	11 325 094,50	0,00	11 325 094,50
b) zwiększenia (z tytułu)	23 600 777,15	38 283 885,03	61 884 662,18
poniesione nakłady	13 811 344,09	36 253 345,71	50 064 689,80
koszty finansowe	3 733 135,10	2 030 539,32	5 763 674,42
wartość aktualizacji	6 056 297,96	0,00	6 056 297,96
rekalfifikacja z kontraktów budowlanych	0,00	0,00	0,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	29 967 359,16	0,00	29 967 359,16
poniesione nakłady-sprzedaży, korekty	21 279 582,36	0,00	21 279 582,36
koszty finansowe	1 321 702,72	0,00	1 321 702,72
wartość aktualizacji	1 240 586,24	0,00	1 240 586,24
rekalfifikacja do kontraktów budowlanych/towarów	6 125 487,84	0,00	6 125 487,84
d) stan na koniec okresu	97 996 631,16	194 577 671,41	292 574 302,57
nakłady	75 538 509,50	186 738 533,88	262 277 043,38
koszty finansowe	6 317 315,44	7 839 137,53	14 156 452,97
wartość aktualizacji	16 140 806,22	0,00	16 140 806,22



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

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

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

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

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

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

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

- metoda dochodowa
- metoda porównywania parami
- metoda pozostałościowa.

Nota 4. Długoterminowe aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2019	31-12-2018
a) udziały lub akcje	195 504 990,18	198 979 140,18
b) udzielone pożyczki	96 982 183,37	46 191 196,99
c) inne inwestycje długoterminowe	3 230 373,29	1 040 481,87
Wartość brutto długoterminowych aktywów finansowych	295 717 546,84	246 210 819,04
ODPISY AKTUALIZUJĄCE	31-12-2019	31-12-2018
a) udziały lub akcje	16 760 316,49	0,00
b) udzielone pożyczki	4 276 454,26	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące razem	21 036 770,75	0,00
DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2019	31-12-2018
a) udziały lub akcje	178 744 673,69	198 979 140,18
b) udzielone pożyczki	92 705 729,11	46 191 196,99
c) inne inwestycje długoterminowe	3 230 373,29	1 040 481,87
Wartość netto długoterminowych aktywów finansowych	274 680 776,09	246 210 819,04

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-12-2019	31-12-2018
a) w jednostkach zależnych	265 822 458,83	240 650 442,13
- udziały lub akcje	178 536 123,69	198 770 590,18
- inne papiery wartościowe	441 717,18	423 305,51
- udzielone pożyczki	86 844 617,96	41 456 546,44
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	8 858 317,26	5 560 376,91
- udziały lub akcje	208 550,00	208 550,00
- inne papiery wartościowe	2 788 656,11	617 176,36
- udzielone pożyczki	5 861 111,15	4 734 650,55
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	274 680 776,09	246 210 819,04

Wzrost udzielonych pożyczek długoterminowych wynika z reklasyfikacji z pożyczek krótkoterminowych.

Inwestycje w jednostkach zależnych ujmują się w cenie nabycia zgodnie z MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości zgodnie z MSAR 36 „Utrata wartości aktywów”. Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości Spółka dokonała na dzień bilansowy analizy przesłanek do utraty wartości



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

oraz przeprowadziła testy na utratę wartości akcji i udziałów w jednostkach zależnych poprzez porównanie wartości bilansowej z wyższą z dwóch: wartością godziwą lub wartością użytkową.

Wartość odzyskiwalna została wyznaczona na poziomie wartości użytkowej z uwagi na brak przesłanek do wyznaczenia wartości godziwej (brak aktywnego rynku).

Stopę dyskontową oparto o średnio ważony kosztu kapitału własnego, wyliczony z wykorzystaniem współczynnika beta. Stopa dyskontowa została podwyższona ze względu na występującą niepewność co do utrzymania się obecnego poziomu stopy procentowej wolnej od ryzyka oraz w celu uwzględnienia ryzyka niespełnienia się prognoz finansowych spółki. Użyta do tego celu stopa dyskontowa wynosiła 6,53%.

W wyniku przeprowadzonych testów stwierdzono utratę wartości udziałów i udzielonych pożyczek na łączną kwotę 21 036 770,75 zł. W związku z powyższym w okresie, za który przygotowano sprawozdanie finansowe utworzono odpis aktualizujący wartość udziałów i udzielonych pożyczek w spółkach zależnych.



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 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	Odpisy aktualizacyjne wartość (razem)	Odpisy do wysokości wartości księgowej aportu	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1	TBS Marki Sp.z o.o.	Warszawa	budownictwo społeczne	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	13 360 000,00	0,00	0,00	13 360 000,00	100,00%
2	J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.	Warna (Bułgaria)	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	08.10.2007	9 854,98	0,00	0,00	9 854,98	100,00%
3	Yakor House Sp. z o.o.	Soczi (Rosja)	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	07.12.2007	9 810 000,00	9 810 000,00	0,00	0,00	70,00%
4	J.W. Construction Sp. z o.o.	Ząbki	produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa	jednostka zależna	metoda pełna	19.02.2008	70 197 456,00	0,00	36 125 456,00	34 072 000,00	100,00%
5	Dana Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.11.2013	14 308 350,00	0,00	0,00	14 308 350,00	99,99%
6	Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.01.2014	305 000,00	0,00	0,00	305 000,00	100,00%
7	Berensona Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	28.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
8	Bliska Wola 4 Sp z o.o. 1 SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.01.2014	44 800 300,00	2 029 668,58	16 264 650,00	26 505 981,42	99,00%
9	Bliska Wola 4 Sp z o.o. 2 SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	29.01.2014	19 515 050,00	4 920 647,91	0,00	14 594 402,09	99,00%
10	Wola Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.01.2014	50 000,00	0,00	0,00	50 000,00	100,00%
11	Bliska Wola 4 Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	24.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
12	Hanza Invest S.A.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.10.2016	75 117 223,20	0,00	0,00	75 117 223,20	100,00%
13	WIELOPOLE 19/21 SP.Z O.O.	Kraków	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	29.03.2018	203 312,00	0,00	0,00	203 312,00	100,00%

Powiązania pośrednie

1	Bliska Wola 4 Sp z o.o.1SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.02.2016	211,74	0,00	0,00	211,74	1,00%
2	Bliska Wola 4 Sp z o.o.2SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.02.2016	178,00	0,00	0,00	178,00	1,00%
3	Dana Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	27.11.2014	50,00	0,00	0,00	50,00	0,01%
4	Karczma Regionalna Sp.z o.o.	Krynica Górská	usługi hotelarskie	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.12.2004	208 550,00	0,00	0,00	208 550,00	8,06%



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Nota 5. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31-12-2019	31-12-2018
a) należności z tytułu kaucji	0,00	0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasing)	0,00	0,00
b) pozostałe należności	300 607,36	365 154,76
Wartość należności, razem	300 607,36	365 154,76

Nota 6. Zapasy i kontrakty budowlane

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

ZAPASY	31-12-2019	31-12-2018
a) materiały	1 243 545,17	1 643 361,78
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	0,00	0,00
d) towary	24 978 090,21	25 536 435,63
e) zaliczki na dostawy	414 324,35	968 487,06
Wartość zapasów, razem	26 635 959,73	28 148 284,47

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

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-12-2019	31-12-2018
a) półprodukty i produkty w toku	417 459 702,46	551 030 000,43
b) produkty gotowe	31 072 979,35	77 635 561,36
c) zaliczki na dostawy	11 365 147,11	13 084 372,65
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,05
Wartość kontraktów budowlanych razem	459 897 828,92	641 749 934,49

W ramach realizowanych kontraktów budowlanych Spółka aktywuje koszty finansowania obcego (Obligacje), które służy finansowaniu realizowanych inwestycji. W roku 2019 aktywowane koszty finansowania kapitałem obcym wyniosły 5 763 674,42 zł.

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

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-12-2019	31-12-2018
a) rozliczenia międzyokresowe	243 827 716,70	469 066 664,54
Wartość kontraktów budowlanych razem	243 827 716,70	469 066 664,54

Informacja na temat prowadzonych inwestycji jest zawarta w sprawozdaniu zarządu z działalności Spółki za 2019 rok.

Rozliczenia międzyokresowe	31-12-2019	31-12-2018
- zaliczki na lokale	241 678 688,68	462 281 131,35
- rezerwa na roboty	1 794 366,81	5 885 533,19
- inne	354 661,21	900 000,00
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	243 827 716,70	469 066 664,54

W przychodach 2019 roku ujęto kwotę 220,5 mln zł, która była w saldzie zaliczek na lokale na początek okresu sprawozdawczego.

Spółka w związku z prowadzoną działalnością zaciąga kredyty, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka ustanowiła zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych oraz w środkach trwałych o łącznej wartości 329,3 mln zł. 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 2019 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 83,3 mln zł.

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.



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2019	31-12-2018
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	8 734 500,45	6 737 865,73
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	11 378 240,47	16 772 306,85
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	4 354 922,93	7 822 905,74
d) inne	2 141 920,06	1 788 837,96
Wartość należności, razem	26 609 583,91	33 121 916,28

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	31-12-2019	31-12-2018
nieprzeterminowane	19 603 541,04	22 468 095,25
Do 3 miesięcy	165 881,76	284 979,09
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	86 817,68	90 830,26
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	86 465,22	325 239,97
Powyżej 1 roku	170 035,22	341 028,01
Należności z tyt. dostaw i usług brutto	20 112 740,92	23 510 172,58
Odpisy aktualizujące należności	0,00	0,00
Należności z tyt. dostaw i usług netto	20 112 740,92	23 510 172,58

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 dzień bilansowy nie występowały należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności w walutach obcych.

Nota 8. Krótkoterminowe aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2019	31-12-2018
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	11 859 873,50	62 716 663,05
c) inne papiery wartościowe	2 451 678,25	3 449 236,38
d) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	14 311 551,75	66 165 899,43

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2019	31-12-2018
a) w jednostkach zależnych	11 790 782,26	62 661 178,51
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	11 790 782,26	62 661 178,51
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	2 520 769,49	3 504 720,92
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	2 451 678,25	3 449 236,38
- udzielone pożyczki	69 091,24	55 484,54
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	14 311 551,75	66 165 899,43

Spadek udzielonych pożyczek krótkoterminowych wynika z reklasyfikacji do pożyczek długoterminowych.

Nota 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31-12-2019	31-12-2018
a) środki pieniężne w kasie i banku	63 324 747,87	84 196 799,55
b) inne środki pieniężne	7 549 681,72	747,80
c) inne aktywa pieniężne	21 451,25	10 134,45
Wartość środków pieniężnych, razem	70 895 880,84	84 207 681,80

Inne środki pieniężne stanowią lokaty poniżej trzech miesięcy.

ŚRODKI NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH	31-12-2019	31-12-2018
środki pieniężne na rachunkach powierniczych	19 862 177,25	61 483 631,37
JW. Construction Holding SA	19 862 177,25	61 483 631,37

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



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Nota 10. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31-12-2019	31-12-2018
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 323 168,55	14 946 417,94
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	8 323 168,55	14 946 417,94

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/lokali sprzedawanych przez Spółkę i podlegają aktywowaniu do momentu przekazania lokalu nabywcy.

Rozliczenia międzyokresowe	31-12-2019	31-12-2018
- ubezpieczenia majątkowe	521 932,79	342 641,77
- odsetki	1 448 520,01	2 739 700,01
- koszty prowizji	5 520 206,96	11 146 865,43
- inne	832 508,79	717 210,73
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	8 323 168,55	14 946 417,94

Nota 11. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy i kapitały pozostałe

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

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

Informacje o Akcjonariuszach Spółki na dzień 31 grudnia 2019 r.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	28 594 963	32,18 %	28.594.963	32,18 %
EHT S.A.	47 846 225	53,84 %	47.846.225	53,84 %
Spółka – akcje przeznaczone do umorzenia	5 971 660	6,72 %	5.971.660	6,72 %
Pozostali	6 446 595	7,25 %	6.446.595	7,25 %

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

Informacje o Akcjonariuszach Spółki na dzień sporządzenia sprawozdania:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	28 594 963	32,18 %	28.594.963	32,18 %
EHT S.A.	47 846 225	53,84 %	47.846.225	53,84 %
Spółka – akcje przeznaczone do umorzenia	5 996 429	6,75 %	5.996.429	6,75 %
Pozostali	6 421 826	7,23 %	6.421.826	7,23 %

POZOSTAŁE KAPITAŁY	31-12-2019	31-12-2018
a) kapitał zapasowy	662 951 845,86	706 687 031,11
b) pozostałe kapitały rezerwowe	55 731 587,19	5 731 587,19
- w tym kapitał na zakup akcji własnych	50 000 000,00	0,00
Wartość pozostałych kapitałów, razem	718 683 433,05	712 418 618,30

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



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Nota 12. Kredyty i pożyczki

W roku obrotowym 2019 oraz od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego żadna z dotychczas zawartych umów kredytowych nie została wypowiedziana przez bank.

KREDYTY I POŻYCZKI	31-12-2019	31-12-2018
a) kredyty	83 257 701,28	41 515 044,84
<i>w tym: długoterminowe</i>	50 368 184,35	6 727 681,01
<i>krótkoterminowe</i>	32 889 516,93	34 787 363,83
b) pożyczki	375 865,86	375 865,86
<i>w tym: długoterminowe</i>	0,00	0,00
<i>krótkoterminowe</i>	375 865,86	375 865,86
Wartość kredytów i pożyczek, razem	83 633 567,14	41 890 910,70
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	50 368 184,35	6 727 681,01
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	33 265 382,79	35 163 229,69

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2019	31-12-2018
Do 1 roku	32 889 516,93	34 787 363,83
Powyżej 1 roku do 2 lat	35 332 890,23	2 151 428,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	15 035 294,12	4 576 253,01
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem kredyty, w tym:	83 257 701,28	41 515 044,84
- długoterminowe	50 368 184,35	6 727 681,01
- krótkoterminowe	32 889 516,93	34 787 363,83

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-12-2019	31-12-2018
Do 1 roku	375 865,86	375 865,86
Powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	0,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem pożyczki, w tym:	375 865,86	375 865,86
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	375 865,86	375 865,86

Nota 13. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Stawka podatku dochodowego obowiązująca w 2019 oraz 2018 roku wynosiła 19%.

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROZONY	31-12-2019		
	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Wartość netto
Rzeczowe aktywa trwale	10 583 919,21	2 974 710,09	7 609 209,13
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	3 012 946,08	-3 012 946,08
Pozostałe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Zapasy i kontrakty budowlane	0,00	35 116 565,79	-35 116 565,79
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 069 159,33	75 951,49	2 993 207,84
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
Kredyty i pożyczki	3 025 815,36	3 572 372,39	-546 557,03
Rezerwy	3 576 524,13	0,00	3 576 524,13
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	370 644,58	0,00	370 644,58
Pozostałe zobowiązania finansowe			0,00
Pozostałe w tym straty podatkowe	7 218 679,36	4 040 008,93	3 178 670,43
Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	27 844 741,98	48 792 554,77	-20 947 812,79



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROZONY	31-12-2018		
	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Wartość netto
Rzeczowe aktywa trwałe	10 583 919,21	7 890 535,10	2 693 384,12
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	2 151 767,96	-2 151 767,96
Pozostałe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Zapasy i kontrakty budowlane	0,00	20 138 253,31	-20 138 253,31
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 401 615,73	75 951,49	3 325 664,23
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
Kredyty i pożyczki	3 933 663,42	3 115 024,60	818 638,82
Rezerwy	3 022 188,55	0,00	3 022 188,55
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	308 445,41	0,00	308 445,41
Pozostałe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
Pozostałe w tym straty podatkowe	9 341 667,93	5 147 673,71	4 193 994,22
Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	30 591 500,25	38 519 206,16	-7 927 705,90

ZMIANA STANU PODATKU ODROZONEGO	31-12-2019	31-12-2018
Zmiana stanu aktywa na podatek odroczonego	-2 746 758,28	9 564 273,08
Zmiana stanu rezerwy na podatek odroczonego	-10 273 348,60	-2 762 482,49
Zmiana podatku odroczonego razem	-13 020 106,89	6 801 790,58
Podatek odroczonego ujęty w rachunku zysków i strat	13 020 106,89	-6 801 790,58
Podatek odroczonego ujęty w całkowitych dochodach	0,00	0,00

Nota 14. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31-12-2019	31-12-2018
a) część krótkoterminowa, w tym:	29 393 343,35	25 709 542,56
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	10 847 948,58	10 003 703,49
- odsetki naliczone	1 269 566,63	1 110 399,96
- depozyty czynszowe	480 433,64	480 433,64
- zaliczki_hotele	3 970 079,84	3 301 197,35
- inne	5 127 868,47	5 111 672,54
- pozostałe rezerwy, w tym:	18 545 394,77	15 705 839,07
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	0,00	0,00
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	0,00	0,00
- rezerwy pozostałe (w tym użytkowanie wieczyste Górczewska)	18 545 394,77	15 705 839,07
a) część długoterminowa, w tym:	0,00	0,00
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	0,00	0,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	29 393 343,35	25 709 542,56

REZERWY - ZMIANY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Stan na początek okresu	25 709 542,56	24 174 981,21
Utworzenie rezerw w ciągu roku obrotowego	4 026 051,04	2 733 929,24
Wykorzystanie/rozwiązanie rezerw w ciągu roku obrotowego	342 250,25	1 199 367,89
Stan na koniec okresu	29 393 343,35	25 709 542,56



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Nota 15. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31-12-2019	31-12-2018
a) zobowiązania z tytułu leasingu	34 356 763,85	833 587,68
b) zobowiązania z tytułu kaucji	39 476 612,00	43 714 469,38
c) zobowiązania z papierów wartościowych	51 500 000,00	128 800 000,00
d) inne zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
e) zobowiązania wekslowe-powiązane	850 915,18	10 960 675,76
f) zobowiązania wekslowe-obce	0,00	0,00
g) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	0,00	23 573 603,57
Wartość innych zobowiązań, razem	126 184 291,03	207 882 336,39

Wzrost zobowiązań z tytułu leasingu spowodowany jest głównie przez zawartą 11 grudnia 2019 roku umowę leasingu zwrotnego nieruchomości przy ul. Radzymińskiej 326 w Ząbkach. Wartość zobowiązań z tytułu tej umowy na 31 grudnia 2019 roku wynosi 27 674 945,73 zł z czego 26 690 978,35 zł stanowi zobowiązanie długoterminowe.

W ciągu 2019 roku spółka wykupiła wyemitowane wcześniej obligacje na kwotę 70 300 000 zł.

Wszystkie zobowiązania z tytułu leasingu denominowane są w PLN. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada jego wartości księgowej i wynosi na 31 grudnia 2019 roku 38 107 624,34 zł z czego 34 356 763,85 zł stanowi zobowiązanie długoterminowe.

Przyszłe opłaty leasingowe są wymagalne jn:

	Minimalne opłaty leasingowe	Odsetki	Obecna wartość zobowiązania
	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019
poniżej 1 roku	5 451 081,77	1 700 221,28	3 750 860,49
powyżej 1 roku do 5 lat	19 723 788,82	6 339 453,07	13 384 335,75
powyżej 5 lat	24 603 045,48	3 630 617,38	20 972 428,10
	49 777 916,07	11 670 291,73	38 107 624,34

	Minimalne opłaty leasingowe	Odsetki	Obecna wartość zobowiązania
	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018
poniżej 1 roku	1 069 193,84	41 228,63	1 027 965,21
powyżej 1 roku do 5 lat	859 289,79	25 702,11	833 587,68
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00
	1 928 483,63	66 930,74	1 861 552,89

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	31-12-2019	31-12-2018
a) zobowiązania krótkoterminowe	3 750 860,49	1 027 965,21
b) zobowiązania długoterminowe	34 356 763,85	833 587,68
Razem	38 107 624,34	1 861 552,89

Zobowiązania finansowe	31-12-2019	31-12-2018
Pożyczki	23 682 763,79	23 949 469,43
Weksle	8 540 245,69	15 296 946,62
Obligacje	132 813 702,24	204 741 216,10
Kredyty	83 257 701,28	41 515 044,84
Leasingi	38 107 624,34	1 861 552,89
Razem	286 402 037,34	287 364 229,88



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Nota 16. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2019	31-12-2018
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	24 090 951,40	28 244 378,92
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	5 389 477,71	3 626 926,40
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	6 311 823,77	2 547 023,23
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 844 372,77	2 118 570,66
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	23 306 897,93	0,00
g) zobowiązania z tytułu weksli-jednostki powiązane	7 689 330,51	4 336 270,86
h) inne	8 021 119,04	13 121 603,18
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	77 653 973,13	53 994 773,25

INNE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2019	31-12-2018
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	81 313 702,24	75 941 216,10
b) zobowiązania z tytułu weksli-obce	0,00	0,00
c) zobowiązania z tytułu leasingu	3 750 860,49	1 027 965,21
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	85 064 562,73	76 969 181,31



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

D. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Nota 17. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Przychody ze sprzedaży produktów	489 702 003,12	310 034 413,47
Przychody ze sprzedaży usług	77 936 586,40	69 963 591,20
Przychody ze sprzedaży towarów	8 677 615,69	4 263 793,29
Wartość przychodów, razem	576 316 205,21	384 261 797,96

Szczegółowe informacje na temat ilości sprzedanych lokali są zawarte w sprawozdaniu zarządu z działalności za 2019 rok.

	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Przychody ze sprzedaży, z czego:	576 316 205,21	384 261 797,96
-ze sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków	489 702 003,12	310 034 413,47
-ze sprzedaży usług	77 936 586,40	69 963 591,20
-ze sprzedaży towarów	8 677 615,69	4 263 793,29

	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	567 638 589,52	379 998 004,67
-działalność deweloperska	505 940 602,33	325 466 280,72
-działalność hotelarska	55 180 567,74	48 581 294,41
-zarządzanie nieruchomościami	6 517 419,45	5 950 429,54

	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych	489 702 003,12	310 034 413,47
-Warszawa i okolice	444 906 084,87	212 774 442,95
-Gdynia	25 194 272,80	90 823 463,97
- Łódź	19 230,63	549 940,10
- Szczecin	0,00	0,00
- Katowice	600 999,26	506 591,55
- Poznań	5 691,06	0,00
- działki i sieci	18 975 724,50	5 379 974,90

	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych	55 180 567,74	48 581 294,41
-Warszawa i okolice	9 689 359,46	6 259 048,15
- Tarnowo	6 539 857,02	6 179 314,28
- Stryków	4 339 501,07	4 148 084,43
- Krynica Górská	34 611 850,19	31 994 847,55

Nota 18. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Koszty ze sprzedaży produktów	360 789 065,06	255 908 434,48
Koszty ze sprzedaży usług	61 493 228,54	49 890 072,52
Koszty ze sprzedaży towarów	8 666 839,11	4 242 190,06
Koszt własny sprzedaży, razem	430 949 132,71	310 040 697,06



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Koszty sprzedaży	29 611 060,09	22 691 746,47
Koszty zarządu	26 517 926,62	19 757 350,32
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	56 128 986,71	42 449 096,79

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Amortyzacja	9 424 570,41	8 826 563,93
Amortyzacja prawa do użytkowania aktywa	82 094,01	0,00
Zużycie materiałów i energii, zakup nieruchomości	63 551 177,97	114 686 142,86
Usługi obce	181 681 155,20	255 156 473,42
Podatki i opłaty	9 492 795,47	10 301 346,69
Wynagrodzenia	35 904 793,85	32 163 494,94
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	6 608 230,49	5 819 823,12
Pozostałe koszty rodzajowe	11 726 515,64	9 490 506,66
Koszty wg rodzaju, razem	318 471 333,04	436 444 351,62

Nota 19. Pozostałe przychody operacyjne

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 351 950,08	1 663,21
b) inne przychody operacyjne	1 653 255,84	3 179 041,57
Wartość przychodów operacyjnych, razem	3 005 205,92	3 180 704,78

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 351 950,08	1 663,21
b) opłaty manipulacyjne, kary	340 909,90	188 678,48
c) rezerwy, odpisy aktualizujące	0,00	0,00
d) ujawnienie aktywów	0,00	0,00
e) inne	1 312 345,94	2 990 363,09
Wartość kosztów operacyjnych, razem	3 005 205,92	3 180 704,78

Nota 20. Pozostałe koszty operacyjne

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
c) inne koszty operacyjne	10 437 870,57	7 765 136,81
Wartość kosztów operacyjnych, razem	10 437 870,57	7 765 136,81

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
c) rezerwy	2 839 555,70	2 733 929,24
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	566 941,69	3 338 313,95
e) odstępne	0,00	0,00
f) koszty postępowania sądowego	360 925,78	489 932,97
g) koszty zaniechanych inwestycji	0,00	0,00
h) inne	6 670 447,40	1 202 960,65
Wartość kosztów operacyjnych, razem	10 437 870,57	7 765 136,81

Najistotniejszą pozycją kosztów operacyjnych jest odpis na utratę wartości prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej działki gruntu położonej w Warszawie przy ul. Górczewskiej 181 (grunt przeznaczony pod Trasę NS).



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Nota 21. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki	4 632 002,31	10 891 996,46
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
d) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
e) inne	795 030,07	3 433 065,10
Wartość przychodów finansowych, razem	5 427 032,38	14 325 061,56

Przychody finansowe	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki od klientów	651 576,71	195 766,49
c) odsetki od pożyczek	3 060 010,07	1 745 265,16
d) odsetki od lokat, bankowe	575 442,24	849 343,16
e) odsetki od weksli	138 353,29	89 723,68
f) odsetki pozostałe	206 620,00	8 011 897,97
g) różnice kursowe	0,00	2 617 559,16
h) aktualizacji wartości inwestycji	0,00	0,00
i) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
j) inne	795 030,07	815 505,94
Razem	5 427 032,38	14 325 061,56

Nota 22. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
a) odsetki	10 484 608,10	20 428 573,79
b) aktualizacja wartości inwestycji	16 760 316,49	0,00
c) strata ze zbycia inwestycji	0,00	30 384,75
d) inne	342 276,71	16 767,70
Wartość kosztów finansowych, razem	27 587 201,30	20 475 726,24

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
a) odsetki, prowizje kredyty	2 687 876,04	2 062 865,10
b) odsetki-leasing	152 495,32	66 512,31
c) odsetki- pożyczki	666 311,92	685 731,93
d) odsetki- weksle	410 079,74	536 126,86
e) odsetki- emisja obligacji	3 411 783,11	4 925 630,13
f) odsetki pozostałe	3 156 061,97	12 151 707,46
g) aktualizacja wartości inwestycji	16 760 316,49	0,00
h) strata ze zbycia inwestycji	0,00	30 384,75
i) inne	342 276,71	16 767,70
Wartość kosztów finansowych, razem	27 587 201,30	20 475 726,24

Najistotniejszą pozycję kosztów finansowych stanowi odpis na utratę wartości posiadanych udziałów w spółkach zależnych.

W wyniku przeprowadzonej analizy testów na utratę wartości posiadanych udziałów oraz wartości udzielonych pożyczek dla spółek zależnych: YAKOR HOUSE z siedzibą w Soczi (Federacja Rosyjska), Bliska Wola 4 Spółka z o.o. 1 Sp.k. z siedzibą w Ząbkach i Bliska Wola 4 Spółka z o.o. 2 Sp.k. z siedzibą w Ząbkach wykazuje, iż nastąpiła utrata wartości aktywów związanych z tymi spółkami zależnymi;

W wyniku przeprowadzonej analizy testów na utratę wartości prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej działki gruntu położonej w Warszawie przy ul. Górczewskiej 181 (grunt przeznaczony pod Trasę NS) nastąpiła utrata wartości tego aktywa.

Zarząd Spółki podjął decyzję o dokonaniu odpisów aktualizujących wartości tych aktywów. Wpływ dokonania opisanych wyżej odpisów na jednostkowy wynik netto wynosił minus 22,2 miliony złotych



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Nota 23. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
a) podatek dochodowy	0,00	32 281,00
b) podatek dochodowy odroczony	13 020 106,88	-6 801 791,00
Wartość podatku dochodowego, razem	13 020 106,88	-6 769 510,00

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	64 308 262,31	15 759 955,15
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0,00	0,00
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	64 308 262,31	15 759 955,15
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat	13 020 106,88	-6 769 510,00
<i>w tym</i>		
bieżący	0,00	32 281,00
odroczony	13 020 106,88	- 6 801 791,00
Podatek według ustawowej stawki podatkowej 19%	12 218 569,84	2 994 391,48
Niezrealizowane straty podatkowe - rozliczenie	-7 648 021,81	-785 835,82
Różnice wynikające z nieutworzonych rezerw i aktywów w latach ubiegłych	3 297 304,53	-55 704 837,97
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów- różnice trwałe	10 637 459,77	5 945 104,60
Dywidenda	0,00	0,00
Koszt konwersji obligacji zamiennych na akcje Hanza Invest	0,00	0,00
Udział w zyskach spółek osobowych	-2 068 126,50	-7 811,05
Inne	0,00	-835 572,79
Skorygowany dochód podatkowy	68 526 878,30	-35 628 997,87
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	13 020 106,88	-6 769 510,00

E. NOTY OBJAŚNIAJĄCE POZOSTAŁE

Nota 24. Zatrudnienie

Spółka	31-12-2019	31-12-2018
Zarząd	1	2
Dyrekcja	26	19
Administracja	215	206
Inni pracownicy	177	184
Razem	419	411

Umowy	31-12-2019	31-12-2018
Umowa o pracę	419	411
Umowy zlecenie	265	226
Umowy o dzieło	23	20
RAZEM	707	657

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.



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

JW Construction Holding S.A.	od 01-01-2019 do 31-12-2019
Zarząd	
Rajchert Wojciech	43 591,20
Ostrowska Małgorzata	116 306,00
Suprynowicz Piotr	20 744,00
Pisarek Małgorzata	49 728,00

JW Construction Holding S.A.	od 01-01-2019 do 31-12-2019
Rada Nadzorcza	
Wojciechowski Józef	0,00
Szwarc-Sroka Małgorzata	17 572,80
Łopuszyńska Irmína	17 270,80
Czyż Barbara	54 645,51
Radziwiłski Jacek	24 193,17
Maruszyński Marek	43 526,32
Matkowski Ryszard	43 526,32

Nota 26. Pozycje pozabilansowe

W praktyce działalności gospodarczej stosowane są warunkowe instrumenty zabezpieczeń transakcji. W szczególności na mocy obowiązujących umów kredytowych banki udzielające finansowania, w przypadku niewywiązania się Spółki ze zobowiązań wynikających z umów, mogą dochodzić roszczeń na podstawie ustanowionych zabezpieczeń. Zabezpieczenia ustanawiane są do kwoty udzielonego kredytu pomnożonego przez określony współczynnik. Współczynnik w zależności od rodzaju umowy kredytowej, rodzaju zabezpieczenia, banku finansującego i innych czynników jest równy od 100% do 200%. Niezależnie od liczby i kwoty ustanowionych zabezpieczeń bank może dochodzić roszczeń do kwoty faktycznego zadłużenia wraz z należnymi odsetkami. Na dzień 31 grudnia 2019 r. wartość zadłużenia z tytułu kredytów była równa 83,3 mln zł i nie było jakichkolwiek przesłanek mogących świadczyć o tym, by któryś z kredytów mógłby nie zostać spłacony w terminie.

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

Poniżej zaprezentowano wartość hipotek zabezpieczonych na nieruchomościach:

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE	31-12-2019
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych	329 288 936

Standardem jest, że do jednej umowy kredytowej stosowane jest zazwyczaj kilka rodzajów zabezpieczeń, w łącznej wartości przewyższającej kwotę kredytu. Nie można, jednak sumować kwot zabezpieczeń, gdyż wartość ewentualnego roszczenia byłaby ściśle związana z kwotą zobowiązania, a uprawniony podmiot miałby prawo wyboru najczęściej jednego rodzaju zabezpieczenia.

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

Poniżej zaprezentowano wartość udzielonych poręczeń i gwarancji:

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE- pozostałe	31-12-2019
Poręczenie J.W. Construction Holding S.A. na rzecz Hanza Invest SA kredytu inwestycyjnego w Banku Ochrony Środowiska S.A.	72 000 000
Poręczenie J.W. Construction Holding S.A. na rzecz Dana Invest Sp. z o.o. kredytu inwestycyjnego w Banku BZ WBK SA	29 694 876
Poręczenia na rzecz J.W. Construction Sp. z o.o. kredytu i leasingów w PKO BP	17 100 450
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000

Na dzień 31 grudnia 2019 r. udzielone były również gwarancje ubezpieczeniowe i bankowe usunięcia wad i usterek udzielone przez banki oraz instytucje ubezpieczeniowe, których beneficjentem była Spółka. Ponadto zostały wystawione na rzecz spółek Grupy Kapitałowej weksle in blanco jako zabezpieczenie ich uprawnień wynikających z udzielonych przez kontrahentów gwarancji, które spółki mają prawo wypełnić w każdym czasie na sumę odpowiadającą kosztom usunięcia wad i usterek. Łączna wartość gwarancji J.W. Construction Holding S.A. wyniosła na dzień 31 grudnia 2019 r. 43,5 mln zł i 1,74 mln Euro.



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Nota 27. Transakcje z jednostkami powiązаныmi-salda

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

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

Poniżej wskazano podmioty powiązаны z Emitentem na dzień 31 grudnia 2019 roku, z którymi Emitent zawarł transakcje w okresie sprawozdawczym:

- główni Akcjonariusze spółki, tj.: EHT S.A. oraz Pan Józef Wojciechowski (powiązanie osobowe) oraz podmioty powiązаны z tymi podmiotami;
 - spółki podporządkowane należące do Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding, tj.:
 - J.W. Construction sp. z o.o.
 - TBS Marki sp. z o.o.
 - Dana Invest sp. z o.o.
 - Varsovia Apartamenty sp. z o.o.
 - Hanza Invest S.A.
 - Bliska Wola 4 sp. z o.o. 1 sk
 - Bliska Wola 4 sp. z o.o. 2 sk
 - Bliska Wola 4 sp. z o.o.
 - Yakor House sp. z o.o.
 - J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.
 - Wielopole sp. z o.o.
 - Wola Invest sp. z o.o.
 - Berensona Invest sp. z o.o.
 - J.W. Tennis Support Foundation – Fundacja Wspierania Tenisa i Rozwoju I Aktywności Fizycznej
- transakcje z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej.

Transakcje ze spółkami powiązаныmi wchodzącymi w skład Grupy

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

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

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

Poniżej przedstawiono wartość należności i zobowiązań oraz transakcji sprzedaży i kupna ze spółkami powiązаныmi zawartymi w toku normalnej działalności. Zaprezentowano również wartość transakcji pomiędzy Emitentem a spółkami zależnymi w okresie sprawozdawczym oraz stan rozrachunków na dzień 31 grudnia 2019 roku.

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

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

Salda poniższych należności nie zostały objęte odpisami aktualizującymi ich wartość.



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy od jednostek powiązanych	
	31-12-2019	31-12-2018
TBS Marki Sp. z o.o.	25 142,55	25 271,24
J.W. Construction Sp. z o.o.	2 595 456,62	2 499 084,56
Dana Invest Sp. Z o.o.	113 744,64	325 074,74
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	1 277 196,79	1 745 694,36
Berensona Invest Sp. Z o.o.	41 859,36	35 660,16
Bliska Wola 4 Sp. z o.o.1 SK	318 554,21	334 196,00
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2 SK	398 650,41	471 758,69
Wola Invest Sp z o.o.	6 199,20	32 708,16
Bliska Wola 4 Sp. Z o.o.	27 034,00	30 330,40
Hanza Invest S.A.	4 225 040,08	1 600 333,23
Yakor Hause sp. z o.o.	0,00	0,00
Wielopole 19/21 sp. z o.o.	6 229,95	2 908,95
JW TENNIS SUPPORT FOUNDATION	14 898,99	6 042,99

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

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy wobec jednostek powiązanych	
	31-12-2019	31-12-2018
J.W. Construction Sp. z o.o.	20 838 742,33	21 044 516,92
Dana Invest Sp. Z o.o.	4 684,49	0,00
Bliska Wola 4 Sp. z o.o.1 SK	5 196,00	5 196,00
JW Tennis Support Foundtion	11 310,00	0,00

Transakcje zawierane w toku normalnej działalności dotyczą usług budowlanych realizowanych głównie przez J.W. Construction Sp. z o.o. Dodatkowo spółki refakturowują koszty energii i innych mediów, wynajmują nieruchomości i sprzęt, sprzedają usługi projektowe i administracyjne.



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

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

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI / UMOWY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
jednostki powiązane podlegające konsolidacji			
TBS Marki Sp. z o.o.	zarządzanie nieruchomościami	159 144,36	159 144,36
TBS Marki Sp. z o.o.	poręczenie kredytu	784 000,00	784 000,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	sprzedaż towarów, materiałów	359 056,28	318 303,85
J.W. Construction Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	580 000,00	1 180 619,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	najem nieruchomości (biurowiec)	146 028,00	146 028,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	refaktury -energia	184 232,33	187 569,89
J.W. Construction Sp. z o.o.	usługi naprawy gwarancyjne	1 319 079,19	1 613 369,45
J.W. Construction Sp. z o.o.	dzierżawa terenu	148 659,43	92 800,19
Dana Invest Sp. Z o.o.	obsługa administracyjna	90 522,00	248 600,00
Varsovia Apartamenty Sp. Z o.o.	refaktury-w tym media	219 028,37	507 251,42
Varsovia Apartamenty Sp. Z o.o.	obsługa administracyjna	315 528,00	265 600,00
Varsovia Apartamenty Sp. Z o.o.	najem nieruchomości al.. Jerozolimskie	593 476,67	517 833,68
Varsovia Apartamenty Sp. Z o.o.	usługa gastronomiczna	1 473 527,38	439 197,20
Varsovia Apartamenty Sp. Z o.o.	refaktury -energia	74 122,97	186 419,69
Hanza Invest S.A.	obsługa administracyjna	1 497 398,00	2 054 796,00
Hanza Invest S.A.	obsługa sprzedażowa	1 237 132,61	976 592,22

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

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
jednostki powiązane podlegające konsolidacji			
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Ożarów Domki	1 514 413,16	994 655,15
J.W. Construction Sp. z o.o.	materiały - domki Ożarów	640 601,82	0,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Ożarów bloki	0,00	1 013 901,10
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Katowice	38 463 070,00	12 157 512,24
J.W. Construction Sp. z o.o.	nadzór i koordynacja budowa Kasprzaka	1 291 085,00	0,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	obsługa kadrowa Kasprzaka CK	0,00	970 993,00



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

TRANSAKCJE ZWIĄZANE Z FINANSOWANIEM

Poniżej przedstawiono wartość należności i zobowiązań oraz odsetek ze spółkami powiązanymi zawartymi w ramach udzielonego i otrzymanego finansowania, głównie w postaci weksli, pożyczek i poręczeń. Zaprezentowano również wartość transakcji pomiędzy Emitentem a spółkami zależnymi w okresie sprawozdawczym oraz stan rozrachunków na dzień grudnia 2019 roku.

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

Należności z tyt. udzielonego finansowania

Salda poniższych należności nie zostały objęte odpisami aktualizującymi ich wartość.

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. udzielonego finansowania	
	31-12-2019	31-12-2018
jednostki powiązane podlegające konsolidacji		
Yakor House Sp. z o.o.	21 769 000,00	24 729 594,37
J.W. Construction Bułgaria EOOD	40 730 226,10	40 517 097,42
J.W. Construction Sp. z o.o.	10 254 500,00	15 707 566,39
Dana Invest Sp. z o.o.	550 621,79	527 130,15
Hanza Invest Sp. z o.o.	23 895 185,88	22 346 411,55
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2SK	5 636,94	5 636,94
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	1 655 985,80	500 707,78
jednostki powiązane wyłączone z konsolidacji		
Wielopole 19/21 sp. z o.o.	215 960,89	206 885,86

Udzielone poręczenia (kapitał oraz naliczone odsetki)

Udzielone poręczenia są opisane w notcie F Dodatkowe informacje na str. 53

Przychody finansowe z tytułu udzielonego finansowania

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI / UMOWY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Yakor House Sp. z o.o.	pożyczki udzielona	769 047,79	713 497,63
J.W. Construction Bułgaria EOOD	pożyczki udzielona	464 464,88	460 488,54
J.W. Construction Sp. z o.o.	pożyczki udzielona	694 683,35	114 141,98
Dana Invest Sp. z o.o.	pożyczki udzielona	14 155,00	10 710,50
Dana Invest Sp. z o.o.	weksel wystawiony	9 336,64	9 321,65
Hanza Invest S. A.	pożyczki udzielona	1 048 774,33	445 337,75
Bliska Wola 4 Sp. z o.o.	pożyczki udzielona	0,00	380,98
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	pożyczki udzielona	55 278,02	707,78
Wielopole 19/21 Sp. z o.o.	weksel wystawiony	9 075,03	6 885,86
J.W. Tennis Support Foundation	darowizna	393 600,00	0,00

Uruchomienia z tytułu udzielonego finansowania

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI / UMOWY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Yakor House Sp. z o.o.	pożyczki udzielona	356 407,98	370 255,41
J.W. Construction Bułgaria EOOD	pożyczki udzielona	142 224,07	146 299,84
J.W. Construction Sp. z o.o.	pożyczki udzielona	16 000 000,00	23 300 000,00
Dana Invest Sp. z o.o.	pożyczki udzielona	0,00	300 000,00
Hanza Invest S. A.	pożyczki udzielona	500 000,00	17 971 000,00
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	pożyczki udzielona	1 100 000,00	500 000,00
Wielopole 19/21 Sp. z o.o.	weksel udzielony	0,00	200 000,00
J.W. Tennis Support Foundation	darowizna	393 600,00	0,00



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Zobowiązania z tyt. otrzymanego finansowania

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. otrzymanego finansowania	
	31-12-2019	31-12-2018
jednostki powiązane podlegające konsolidacji		
TBS Marki Sp. z o.o.	29 862 475,04	29 910 789,10
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1 Sp. K.	1 018 628,73	2 969 597,78
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2 Sp. K.	966 039,85	5 990 163,31
jednostki powiązane niepodlegające konsolidacji		
EHT S.A.	2 216,60	2 216,60

Koszty finansowe z tytułu otrzymanego finansowania

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI / UMWY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
TBS Marki Sp. z o.o.	pożyczka otrzymana	666 311,92	693 925,82
TBS Marki Sp. z o.o.	weksel otrzymany	218 391,58	217 973,58
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1 Sp. K.	weksel otrzymany	15 811,62	79 877,90
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2 Sp. K.	weksel otrzymany	175 876,54	192 765,05
J.W. Construction Sp. z o.o.	weksel otrzymany	0,00	45 477,00

Uruchomienia z tytułu otrzymanego finansowania

W okresie sprawozdawczym nie mały miejsca uruchomienia.

TRANSAKCJE POZOSTAŁE

Poniżej przedstawiono wartość pozostałych transakcji zawartych przez Emitenta ze spółkami powiązanymi dotyczącymi głównie przyznanych dywidend, opłat licencyjnych, dopłat do kapitału, zakupów udziałów i akcji oraz sprzedaży nieruchomości. Zaprezentowano również wartość transakcji pomiędzy Emitentem a tymi spółkami w okresie sprawozdawczym oraz stan rozrachunków na dzień 31 grudnia 2019 roku.

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

Dywidendy

W okresie sprawozdawczym nie były wypłacane dywidendy.



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Transakcje związane z zakupem udziałów i akcji oraz podwyższeniem kapitału

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

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
J.W. Construction Sp. z o.o.	Udziały spółki BW4 sp. z o.o. 2SK	12 745 500,00	0,00
Wola Invest Sp. z o.o.	Dopłata do kapitału - porozumienie	45 000,00	0,00
Lubelska 14-18 sp. z o.o.	Zakup udziałów spółki Wielopole 19/21 sp. z o.o.	0,00	200 000,00

Transakcje związane ze sprzedażą udziałów i akcji oraz likwidacją spółek

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

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Business Financial Construction Sp. z o.o.	Likwidacja udziałów -połączenie	0,00	4 347 000,00
J.W. Ergo Energy sp. z o.o.	Likwidacja udziałów -połączenie	0,00	2 501,00
J.W. Marka Sp. z o. o.	Likwidacja udziałów -połączenie	0,00	186 661 450,00
Lewandów Invest Sp. z o.o.	Likwidacja udziałów -połączenie	0,00	5 000,00
Łódź Invest Sp. z o.o.	Likwidacja udziałów -połączenie	0,00	3 800 000,00
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	Likwidacja udziałów -połączenie	0,00	15 240 000,00
Porta Transport Sp. z o.o.	Likwidacja udziałów -połączenie	0,00	19 309 914,41
Seahouse sp. z o.o.	Likwidacja udziałów -połączenie	0,00	10 950 000,00
TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	Likwidacja udziałów -połączenie	0,00	1 002,00
Zdziarska Invest sp. z o.o.	Likwidacja udziałów -połączenie	0,00	5 000,00
J.W. Marka Sp. z o. o.	Przejęcie udziałów BW4 1SK po połączeniu spółki	0,00	30 820 450,00

Sprzedaż nieruchomości

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

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

Na 31 grudnia 2019 roku Emitent nie posiadał należności i zobowiązań z tego tytułu.



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Transakcje ze znaczącymi akcjonariuszami oraz ze spółkami powiązanymi znaczących akcjonariuszy

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

Spółki i osoby powiązane pośrednio z Emitentem:

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

Transakcje z tyt. dostaw i usług, kaucje, zaliczki na dostawy

Poniżej przedstawiono transakcje ze znaczącymi akcjonariuszami oraz ze spółkami powiązanymi znaczących akcjonariuszy. Zaprezentowano również wartość transakcji pomiędzy Emitentem a tymi podmiotami w okresie sprawozdawczym oraz stan rozrachunków na dzień 31 grudnia 2019 roku.

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

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

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

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy od jednostek powiązanych pośrednio	
	31-12-2019	31-12-2018
JÓZEF WOJCIECHOWSKI	1 895,94	1 133,47
Józef Wojciechowski Advisory	0,00	369,00
Załubice Development sp. z o.o.	3 009 662,34	3 213 609,34
J.W. ENERGY S.A.	1 292 320,66	1 128 484,66
ZPM Metalcon sp. z o.o.	575 199,61	575 199,61
DEWELOPER SP. Z O.O.	8 033,13	8 033,13
OSADA WIŚLANA	37 650,30	27 158,40
W.J. INVEST Sp. Z.O.O	374 685,56	1 010 619,63
ZABALETA SPÓŁKA Z O.O.	58 876,47	52 677,27
ZEUP S.A.	545 309,20	538 181,41



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

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

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy wobec jednostek powiązanych pośrednio	
	31-12-2019	31-12-2018
Józef Wojciechowski Advisory	0,00	615 000,00
Deweloper Sp. z o.o.	7 674,00	7 674,00
W.J. Invest Sp. z o.o.	5 671 915,46	5 671 915,46
Zabaleta Sp. z o.o.	100 000,00	100 000,00
ZEUP S.A.	754 894,46	500 946,90

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

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Jednostki powiązane pośrednio z jednostką dominującą			
Jw Energy S.A.	dzierżawa terenu	126 000,00	31 500,00
W.J. Invest Sp. Z.O.O	obsługa sprzedażowa	197 700,00	51 200,00
ZEUP S.A.	obsługa administracyjna	96 000,00	126 700,00

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

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
jednostki powiązane pośrednio			
Józef Wojciechowski Advisory	Usługa doradztwa	4 000 000,00	2 000 000,00
ZEUP S.A.	Energia Czarny Potok	630 693,17	367 898,04
ZEUP S.A.	Energia Zegrze	119 360,40	82 209,37
ZEUP S.A.	Energia Bw Ck	396 989,08	262 064,15
ZEUP S.A.	Energia Bw Em	116 859,11	0,00
ZEUP S.A.	Energia Bw Ek	138 728,99	0,00
ZEUP S.A.	Energia Biurowiec	112 001,83	70 018,16
ZEUP S.A.	Pozostałe Kasprzaka	278 086,10	61 920,40
ZEUP S.A.	Pozostałe	602 038,80	543 400,23
ZEUP S.A.	Przyłączenie do sieci Kasprzaka	805 836,08	0,00

TRANSAKCJE ZWIĄZANE Z FINANSOWANIEM

Poniżej przedstawiono wartość należności i zobowiązań oraz odsetek od transakcji ze znaczącymi akcjonariuszami oraz ze spółkami powiązanymi znaczących akcjonariuszy w ramach udzielonego i otrzymanego finansowania, głównie w postaci weksli, pożyczek i obligacji. Zaprezentowano również wartość transakcji pomiędzy Emitentem a tymi podmiotami w okresie sprawozdawczym oraz stan rozrachunków na dzień 31 grudnia 2019 roku.

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

Należności z tyt. udzielonego finansowania

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

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. udzielonego finansowania	
	31-12-2019	31-12-2018
jednostki powiązane pośrednio		
Wojciechowski Józef	13 606,70	0,00
J.W. Energy S.A.	2 795 286,66	1 650 125,62
Zakład Energetyczny Użyteczności Publicznej S.A.	411 067,70	393 287,12
Deweloper sp. z o.o.	7 581,90	7 581,90



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Przychody finansowe z tytułu udzielonego finansowania

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI / UMOWY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
J.W. Energy S.A.	weksel udzielony	102 161,04	60 683,29
Zakład Energetyczny Użyteczności Publicznej S.A.	weksel udzielony	17 780,59	12 832,88

Uruchomienia z tytułu udzielonego finansowania

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI / UMOWY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
J.W. Energy S.A.	weksel udzielony	1 043 000,00	600 000,00
Zakład Energetyczny Użyteczności Publicznej S.A.	weksel udzielony	0,00	730 000,00
Wojciechowski Józef	pożyczki udzielona	4 000 000,00	0,00

Zobowiązania z tyt. otrzymanego finansowania

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. otrzymanego finansowania	
	31-12-2019	31-12-2018
jednostki powiązane pośrednio		
Wojciechowski Józef	373 649,26	373 649,26

Uruchomienie z tytułu otrzymanego finansowania

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca uruchomienia.

Obligacje (kapitał i naliczone odsetki)

W 2013 roku Emitent wyemitował obligacje w wysokości 91,2 mln zł. Obligacje serii JWX0116 zostały objęte przez spółki powiązane pośrednio z J.W. Construction Holding S.A. Wartość pozostałego do spłaty kapitału oraz naliczonych odsetek na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku znajdują się w poniższej tabeli:

Podmiot	data umowy	wartość kapitału z umowy
W.J. Invest sp. z o.o.	24-04-2013	74 640 000,00
W.J. Invest sp. z o.o.	24-04-2013	10 650 000,00
W.J. Invest sp. z o.o.	24-04-2013	5 910 000,00

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. obligacji		odsetki za 2019	odsetki za 2018
	31-12-2019	31-12-2018		
W.J. Invest Sp. z o.o.	36 410 466,67	36 383 586,80	2 138 339,51	2 111 697,03
- kapitał	34 940 000,00	34 940 000,00		
- odsetki	1 470 466,67	1 443 586,80		
W.J. Invest Sp. z o.o.	11 098 210,37	11 097 130,76	655 616,94	650 773,35
- kapitał	10 650 000,00	10 650 000,00		
- odsetki	448 210,37	447 130,76		
W.J. Invest Sp. z o.o.	6 158 725,20	6 154 178,54	360 701,08	357 145,36
- kapitał	5 910 000,00	5 910 000,00		
- odsetki	248 725,20	244 178,54		

TRANSAKCJE POZOSTAŁE

Poniżej przedstawiono wartość pozostałych transakcji zawartych ze znaczącymi akcjonariuszami oraz ze spółkami powiązanymi znaczących akcjonariuszy dotyczącymi głównie przyznaných dywidend, opłat licencyjnych, dopłat do kapitału, zakupów udziałów i akcji oraz sprzedaży nieruchomości. Zaprezentowano również wartość transakcji pomiędzy Emitentem a tymi spółkami w okresie sprawozdawczym oraz stan rozrachunków na dzień 31 grudnia 2019 roku.

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



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

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

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

Sprzedaż nieruchomości

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

Transakcje z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej

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

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

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy wobec osób powiązanych z Emitentem i jego jednostkami zależnymi	
	31-12-2019	31-12-2018
powiązania osobowe (Członkowie Zarządu, Członkowie Rady Nadzorczej)		
MS Consulting Małgorzata Szwarz-Sroka	40 713,00	26 820,15
IJ Konsulting Irmına Łopuszyńska	38 406,75	29 956,65

Emitent i jego jednostki zależne jako kupujący usługi lub produkty

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI / UMWY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
transakcje z Członkami Zarządu, Członkami Rady Nadzorczej			
MS Consulting Małgorzata Szwarz-Sroka	usługi konsultingowe i doradztwo	291 060,00	424 027,00
IJ Konsulting Irmına Łopuszyńska	usługi konsultingowe i doradztwo	379 860,00	387 493,00

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

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy od osób powiązanych z Emitentem i jego jednostkami zależnymi	
	31-12-2019	31-12-2018
powiązania osobowe (Członkowie Zarządu, Członkowie Rady Nadzorczej)		
MS Consulting Małgorzata Szwarz-Sroka	500,00	0,00

Emitent i jego jednostki zależne jako świadczący usługi (sprzedający)

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI / UMWY	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
transakcje z Członkami Zarządu, Członkami Rady Nadzorczej			
MS Consulting Małgorzata Szwarz-Sroka	wynajem biura	3 440,00	0,00
MS Consulting Małgorzata Szwarz-Sroka	sprzedaż telefonu	406,50	0,00
IJ Konsulting Irmına Łopuszyńska	wynajem biura	5 160,00	5 160,00
IJ Konsulting Irmına Łopuszyńska	refaktury	82,75	0,00
IJ Konsulting Irmına Łopuszyńska	sprzedaż telefonu	406,50	0,00

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

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



F. DODATKOWE INFORMACJE

Nota 28. Zdarzenia, które wystąpiły w roku obrotowym

Wydarzenia korporacyjne

Walne Zgromadzenia

W dniu 15 marca 2019 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwałę w sprawie ustalenia warunków na jakich Zarząd Spółki może przeprowadzić skup akcji własnych. W podjętej uchwale Walne Zgromadzenie udzieliło upoważnienia Zarządowi Spółki na okres 5 lat do nabycia nie więcej niż 20 % akcji własnych będących przedmiotem obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w granicach cenowych pomiędzy 2,18 zł do 3,40 zł za jedną akcję. Nabycie może być przeprowadzone w ramach transakcji na rynku regulowanym, zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 lub też w drodze składania zaproszeń do składania oferty sprzedaży akcji w transakcjach poza rynkiem regulowanym.

W dniu 18 czerwca 2019 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwały w przewidzianych prawem sprawach dotyczących zatwierdzenia sprawozdań finansowych jednostkowych oraz skonsolidowanych za rok 2018, sprawozdań Zarządu Spółki z działalności Spółki, jak i jej Grupy Kapitałowej w 2018 roku, podziału zysku za rok 2018, udzielaniu absolutorium członkom organów Spółki, a nadto dokonało zmiany w wysokości wynagrodzenia jednego z członków Rady Nadzorczej.

Nabycie akcji własnych w okresie sprawozdawczym

W dniu 5 kwietnia 2019 r. Zarząd Spółki, działając na podstawie upoważnienia udzielonego w Uchwale nr 4 przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 15 marca 2019 r., podjął uchwałę w sprawie ustalenia warunków programu skupu akcji własnych w celu ich umorzenia. Zarząd złożył ofertę Akcjonariuszom Spółki nabycia 11.000.000 akcji, proponując cenę 2,70 zł za jedną akcję. Akcjonariusze mieli czas pomiędzy 8 kwietnia, a 18 kwietnia 2019 roku na złożenie zapisów na sprzedaż akcji. W wyniku złożonych zapisów Spółka nabyła w dniu 26 kwietnia 2019 r. 1.413.861 akcji stanowiących ok. 1,59 % udziału w kapitale zakładowym, odpowiadającym 1.413.861 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi ok. 1,59 % ogólnej liczby głosów, za łączną cenę 3.817.425 zł.

W dniu 5 grudnia 2019 r. Zarząd Spółki, działając na podstawie upoważnienia udzielonego w Uchwale nr 4 przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 15 marca 2019 r., podjął uchwałę w sprawie ustalenia warunków programu skupu akcji własnych w celu ich umorzenia. Zarząd złożył ofertę Akcjonariuszom Spółki nabycia 7.000.000 akcji, proponując cenę 2,99 zł za jedną akcję. Akcjonariusze mieli czas pomiędzy 9 kwietnia, a 18 grudnia 2019 roku na złożenie zapisów na sprzedaż akcji. W wyniku złożonych zapisów Spółka nabyła w dniu 27 grudnia 2019 r. 4.405.231 akcji stanowiących ok. 4,96 % udziału w kapitale zakładowym, odpowiadającym 4.405.231 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi ok. 4,96 % ogólnej liczby głosów, za łączną cenę 13.171.640,00 zł.

W ramach prowadzonego skupu w trybie art. 5 MAR Spółka nabyła łącznie 59.568 akcji za łączną cenę 169.417,07 zł. W dniu 26 czerwca 2019 r. Spółka nabyła 93.000 akcji własnych w cenie 2.70 zł za sztukę w transakcji pozagiełdowej. Nabycie nastąpiło w związku ze skierowaniem do Spółki wezwaniem w trybie art. 83 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Zapłacona cena odpowiadała cenie zaproponowanej w zaproszeniu do składania ofert na sprzedaż akcji z dnia 05 kwietnia 2019 r., nabyte akcje zostaną przeznaczone do umorzenia.

Zmiany w organach Spółki

a) Zarząd

Z dniem 30 kwietnia 2019 roku Pan Piotr Suprynowicz został odwołany z Zarządu Spółki, w związku z otrzymanym oświadczeniem uprawnionego Akcjonariusza

W dniu 21 listopada 2019 roku Pan Piotr Suprynowicz został powołany przez Radę Nadzorczą w skład Zarządu Spółki.

b) Rada Nadzorcza

Z dniem 22 lipca 2019 roku Pan Jacek Radziwiłski zrezygnował z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki.

Decyzje administracyjne związane z procesem budowlanym

a) na budowę

W dniu 22 sierpnia 2019 r. Spółka otrzymała ostateczną decyzję utrzymującą w mocy decyzję z dnia 18 kwietnia 2017 roku w sprawie pozwolenie na budowę zespołu budynków wielorodzinnych, stanowiących część osiedla Lewandów III (Wrzosowa Aleja) w Warszawie, obejmującą 5 budynków wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu. Ww. decyzja została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego przez właścicielkę sąsiedniej nieruchomości. W związku z powyższym ww. pozwolenie na budowę jest ostateczne, ale nieprawomocne. Rozpoczęcie budowy na podstawie ww. decyzji zostało wstrzymane do czasu rozstrzygnięcia wniesionej skargi.

W dniu 4 października 2019 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu 10 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podziemnymi halami garażowymi w Skórczewie, k. Poznania. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 11 października 2019 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu 13 budynków mieszkalnych szeregowych jednorodzinnych, położonych w Kręczki Kaputy, gm. Ożarów Mazowiecki. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 6 listopada 2019 r. Spółka otrzymała pozwolenia na budowę zespołu 11 budynków mieszkalnych szeregowych jednorodzinnych, położonych w Kręczki Kaputy, gm. Ożarów Mazowiecki. Pozwolenia są prawomocne.



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

b) *na użytkowanie*

W dniu 4 kwietnia 2019 r. Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków w zabudowie bliźniaczej przy ul. Sochaczewskiej w Gdyni. Pozwolenie jest ostateczne. W ramach zespołu budynków szeregowych - „Alicja Etap D” położonych w Kręczki Kaputy, gm. Ożarów Mazowiecki, Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie 21 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Pozwolenia są prawomocne.

W dniu 27 sierpnia 2019 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego symbolem „Em” z zespołu mieszkaniowo – usługowego etap E na terenie inwestycji Bliska Wola, w Warszawie, w rejonie ul. Kasprzaka i Al. Prymasa Tysiąclecia. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 6 września 2019 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego symbolem „Ek” z zespołu mieszkaniowo – usługowego etap E na terenie inwestycji Bliska Wola, w Warszawie, w rejonie ul. Kasprzaka i Al. Prymasa Tysiąclecia. Pozwolenie jest prawomocne.

Zdarzenia związane z umowami kredytowymi

a) *nowe umowy kredytowe*

W dniu 27 marca 2019 r. Spółka zawarła umowę kredytową z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. na podstawie, której Bank udzielił kredytu obrotowego w kwocie 28.400.000 zł. Ostateczny termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 20 marca 2024 r. (ostatecznie wykorzystano 4.270.394 zł.).

b) *Spłaty zaciągniętych kredytów:*

W dniu 31 grudnia 2019 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu rewolwingowego, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. na finansowanie bieżącej działalności, w wysokości 4.500.000 zł,

c) *Zmiany w umowach kredytowych zawartych w latach ubiegłych:*

W dniu 25 kwietnia 2019 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez PKO BP S.A. Na mocy Aneksu podwyższono kwotę limitu kredytowego do 15.000.000 zł z 10.000.000 zł oraz przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 25 kwietnia 2020 r.

W dniu 10 maja 2019 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez Bank Millennium SA w wysokości 16.830.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 31 maja 2020 r.

Leasing

W dniu 11 grudnia 2019 r. Spółka zawarła umowy związane z oddaniem w leasing zabudowanej nieruchomości należącej do Spółki położonej w Żąbkach przy ul. Radzymińskiej 326 („Nieruchomość”). Na podstawie umowy sprzedaży Spółka zbyła na rzecz BPS Leasing S.A. z siedzibą w Warszawie Nieruchomość za kwotę 40.108.617 zł powiększoną o podatek VAT. Na podstawie umowy leasingu Spółka nabyła prawo do korzystania Nieruchomości uiszczając: opłatę wstępną w kwocie 10.283.949,92 zł powiększoną o podatek VAT, opłatę okresową „0” w kwocie 2.149.721,35 zł oraz podatku VAT z tytułu leasingu finansowego gruntu w wysokości 1.892.988,69 zł. Z tytułu korzystania z Nieruchomości Spółka uiszcza miesięczną ratę leasingową w wysokości 194.643,86 zł, przez okres 10 lat. Na podstawie umowy przedwstępnej sprzedaży Spółka nabyła prawo wykupu Nieruchomości po zakończeniu umowy leasingu, nie później jednak niż do dnia 31.12.2029 roku za cenę 15.260.055,72 zł powiększoną o podatki i opłaty z tym związane obowiązujące w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

Obligacje

Spółka w okresie sprawozdawczym dokonywała obsługi wyemitowanych obligacji.

a) *Wypłata odsetek*

- W dniu 25 kwietnia 2019 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji serii JWX0116.

- W dniu 15 maja i 15 listopada 2019 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000126.

- W dniu 30 maja 2019 r. i 29 listopada 2019 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000118.

b) *Częściowy wykup obligacji*

W okresie sprawozdawczym Spółka dokonywała częściowego, zgodnego z warunkami emisji obligacji, wykupu wartości nominalnej następujących obligacji :

- W dniu 30 maja 2019 r. Spółka dokonała częściowego, zgodnego z warunkami emisji obligacji, wykupu 40 % pierwotnej wartości nominalnej obligacji serii JWC0520, oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000118, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 15 maja 2017 r. z terminem zapadalności 29 maja 2020 r. w łącznej liczbie 70.000, w początkowej wartości nominalnej 1.000 zł każda obligacja i łącznej wartości emisyjnej 70.000.000 zł. Po wykupie wartość każdej z obligacji jest równa 500 zł, a łączna wartość to 35.000.000 zł.

- W dniu 15 listopada 2019 r. Spółka dokonała częściowego, zgodnego z warunkami emisji obligacji, wykupu 45 % pierwotnej wartości nominalnej obligacji serii JWC1120, oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000126, wyemitowanych



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 02 listopada 2017 r. z terminem zapadalności 16 listopada 2020 r. w łącznej liczbie 94.000, w początkowej wartości nominalnej 1.000 zł każda obligacja i łącznej wartości emisyjnej 94.000.000zł. Po wykupie wartość każdej z obligacji jest równa 450 zł, a łączna wartość to 42.300.000 zł.

c) *Zmiana terminu wykupu obligacji*

W dniu 15 listopada 2019 r. Spółka dokonała zmiany terminu wykupu obligacji serii JWX0116, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 24 kwietnia 2013 r. Nowy ustalony termin wykupu obligacji serii JWX0116 to dzień 24 kwietnia 2021 r.

Poręczenia

W okresie sprawozdawczym Spółka udzieliła poręczenia w wysokości 72.000.000 zł za zobowiązanie spółki pod firmą Hanz Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach z tytułu zawartej, z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie, w dniu 07 lutego 2019 r. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 48.000.000 zł na pokrycie kosztów realizacji inwestycji Hanza Tower w Szczecinie.

W okresie sprawozdawczym wygasło poręczenie udzielone w dniu 10 lutego 2017 r. na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie do kwoty 141.789.712 zł z tytułu kredytów: inwestycyjnego w kwocie 138.789.712 zł oraz na VAT w kwocie 3.000.000 zł, udzielonych spółce pod firmą Hanza Invest S.A., w związku z realizacją inwestycji Hanza Tower w Szczecinie przy al. Wyzwolenia 46.

Nieruchomości

a) *Zakup nieruchomości*

- W dniu 25 stycznia 2019 r. Spółka zawarła umowę nabycia prawa własności nieruchomości położonej w Szczecinie przy ul. Celnej, stanowiącej działkę gruntu nr 5/1 o powierzchni 0,8219 ha za kwotę 8.900.000 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej. Spółka, na działkach przy ul. Celnej (zakupionych w grudniu 2018 r. i styczniu 2019 r.) planuje docelowo wybudować ok. 48.800 m² powierzchni użytkowej.

- W dniu 05 lutego 2019 r., w wykonaniu umowy warunkowej z dnia 19 grudnia 2018 r., Spółka zawarła umowę nabycia prawa wieczystego niezabudowanych działek gruntu o numerach 28/8 i 28/9 o łącznej powierzchni 0,7471 ha, położonych w Łodzi przy ul. Jana Kilińskiego za kwotę 4.725.000 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej. Spółka na przedmiotowych działkach planuje wybudować ok. 10.400 m² powierzchni użytkowej lokali.

- W dniu 22 marca 2019 r. Spółka zawarła umowy na podstawie których nabyła prawo własności działek położonych w Warszawie dzielnicy Białołęka w rejonie ulicy Modlińskiej i Zakątnej o łącznej powierzchni 11.718 m² oraz udziałami w działce drogowej za łączną kwotę brutto 14.330.422 zł (w typ podatek VAT w wysokości 1.635.422 zł). Spółka na przedmiotowych działkach planuje wybudować ok. 10.600 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

- W dniu 28 sierpnia 2019 r, w wykonaniu umowy warunkowej Spółka nabyła prawo własności niezabudowanych działek gruntu o łącznej powierzchni 1,2208 ha położonych w Chorzowie pomiędzy ul. Krakowską a ul. Tadeusza Kościuszki, za kwotę netto 3.950.000 zł powiększoną o podatek VAT w stawce obowiązującej. Spółka na nabytej nieruchomości planuje wybudować ok. 12.000 m² powierzchni użytkowej lokali.

- W dniu 18 października 2019 r., w wykonaniu umowy warunkowej w związku z nieskorzystaniem przez Lasy Państwowe prawa pierwokupu, Spółka zawarła umowę nabycia: prawa własności zabudowanych działek gruntu o łącznej powierzchni 8,2798 ha, prawa własności niezabudowanej działki gruntu o powierzchni 0,0797 ha oraz prawa użytkowania wieczystego zabudowanej działki gruntu o powierzchni 4,0355 ha, położonych w gminie Serock, w miejscowości Jachranka za łączną cenę netto 12.500.000 zł powiększoną o podatek VAT w stawce obowiązującej. Na przedmiotowej nieruchomości Spółka planuje zabudowę wielorodzinną, jednorodziną z zapleczem sportowo-hotelowym.

b) *Umowa przedwstępna zakupu nieruchomości*

W dniu 19 sierpnia 2019 r. Spółka zawarła umowę przedwstępną nabycia niezabudowanej działki gruntu położonej w miejscowości Małopole o powierzchni 2,71 ha. Umowa ostateczna ma zostać zawarta po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania, nie później jednak niż do dnia 31 grudnia 2020 roku. Cena została ustalona pomiędzy stronami na kwotę 2.140.900 zł. Spółka na nabytej nieruchomości planuje realizować projekty magazynowe.

W dniu 18 listopada 2019 r. w ramach Grupy Kapitałowej, pomiędzy Spółką jako nabywcą a jej podmiotem zależnym spółką pod firmą J.W. Construction Sp. z o.o., jako sprzedającym została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek gruntu nr 439/8 i 439/9 oraz prawa własności ulokowanych na tych działkach budynków, położonych w Tłuszczu przy ul. Nowej. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 6.500.000,00 zł powiększoną o podatek VAT w stawce obowiązującej. Termin zawarcia umowy przenoszącej został ustalony do dnia 31 grudnia 2020 r.

c) *Zbycie nieruchomości*

- W dniu 31 stycznia 2019 r., w wykonaniu zawartych umów: przedwstępnej oraz warunkowej, Spółka zawarła umowę sprzedaży prawa własności nieruchomości położonych w Łebie stanowiących działki gruntu nr 78/11 o powierzchni 1,7405 ha, 78/12 o powierzchni 3,6367 ha, udziału w wysokości 546/3822 w działce 78/4 oraz udziału w wysokości 1613100/10149090 w działce 79 (działki drogowe) za kwotę 9.486.000 zł netto.



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

- W dniu 30 listopada 2019 r. Spółka zawarła, w wykonaniu umowy przedwstępnej, umowę sprzedaży prawa użytkowanie wieczystego zabudowanych działek gruntu położonych w Szczecinie przy ul. Druckiego – Lubeckiego o łącznej powierzchni 6,4545 ha za łączną cenę netto 9.256.300 zł powiększoną o podatek VAT w stawce obowiązującej. Jest to część terenu posiadana przez Spółkę w tym rejonie nie przeznaczona pod budowę hal magazynowych.

Prawa udziałowe

W dniu 30 grudnia 2019 r. Spółka nabyła od podmiotu zależnego J.W. .Construction Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach całość praw i obowiązków przysługujących mu jako wspólnikowi w spółce pod firmą Bliska Wola 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Spółka komandytowa z siedzibą w Ząbkach. Cena nabycia została ustalona na kwotę 12.745.500,00 zł. W wyniku przeprowadzonej transakcji Emitent jest bezpośrednio 99 % wspólnikiem w Bliskiej Woli 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Spółka komandytowa.

Nota 29. Zdarzenia, które wystąpiły po dacie bilansowej

Wydarzenia korporacyjne

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

- potwierdzenia czynności prawnej Spółki dotyczącej zawartej w dniu 7 stycznia 2020 r. umowy dzierżawy zorganizowanej części przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ kodeksu cywilnego w postaci restauracji FIRST FLOOR w Warszawie przy ul. Kasprzaka 31 na rzecz podmiotu zależnego Varsovia Apartamenty Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach,

Przyznania dodatkowego, jednorazowego wynagrodzenia w kwocie po 1.000 zł brutto na rzecz członków Rady Nadzorczej Pana Ryszarda Matkowskiego oraz Pana Marka Maruszyńskiego.

Wpływ koronawirusa COVID-19 na działalność Spółki.

W nawiązaniu do zalecenia przesłanego przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego w dniu 12 marca 2020 r. Spółka informuje, iż na dzień przekazania niniejszego raportu nie zakończyła analizy jakościowej i ilościowej w zakresie wpływu jaki koronawirus COVID-19 może mieć na jej przyszłą sytuację finansową i osiągnięte w przyszłości wyniki finansowe. Wpływ ten będzie zależny od rozwoju sytuacji epidemiologicznej w kraju i podejmowanych działań przez władze państwowe.

Na dzień dzisiejszy odnotowany został wpływ na działalność prowadzoną w zakresie usług hotelowych. W związku z podjętym przez Rząd decyzjami w dniu 13 marca 2020 r. Spółka podjęła decyzję o czasowym zamknięciu obiektów hotelowych i apartotelowych. Spółka na bieżąco będzie monitorować sytuację i reagować. Wpływ obecnej sytuacji na wyniki części hotelowej Spółki będzie mogła ocenić po upływie kilku tygodni, gdy będzie znany przebieg i rozwój epidemii oraz będą znane środki i działania zapobiegawcze podjęte w celu jej powstrzymania. Działalność hotelowa odpowiada w strukturze przychodów Spółki za 10% przychodu, w ramach Grupy Kapitałowej Spółki 13% przychodów, co wskazuje iż nie powinno mieć znaczącego wpływu na kondycję Spółki jak i jej Grupy Kapitałowej.

Spółka będzie monitorowała ryzyka powodowane przez koronawirusa COVID-19 w możliwych obszarach ich wystąpienia istotnych dla Spółki, na dzień dzisiejszy za istotne obszary Spółka uznaje: opóźnienia w procesie budowlanym wynikające z absencji kadry budowlanej, możliwych opóźnień dostaw materiałów, opóźnienia w działaniach organów administracji publicznej w zakresie wydawania decyzji w procesach administracyjnych, powstrzymanie się przez potencjalnych nabywców lokali z wychodzeniem z bezpośrednim kontaktem osobistym celem nabycia lokalu. Spółka podjęła intensywne działania aby jak największą część obsługi sprzedaży można było przeprowadzić za pośrednictwem elektronicznych środków bezpośredniego kontaktu a tym samym zachęcić potencjalnych nabywców.

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 2019 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2585 zł/EURO.

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 grudnia 2018 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3000 zł/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2019r do 31 grudnia 2019r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3018 zł/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2018r do 31 grudnia 2018r., 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 4,2669 zł/EURO.



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Pozycja bilansu Emitenta	31-12-2019		31-12-2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 448 473	340 137	1 637 599	380 837
Aktywa trwałe	837 543	196 676	769 259	178 897
Aktywa obrotowe	610 930	143 461	868 340	201 940
Pasywa razem	1 448 473	340 137	1 637 599	380 837
Kapitał własny	771 571	181 184	753 958	175 339
Zobowiązania długoterminowe	197 701	46 425	222 738	51 800
Zobowiązania krótkoterminowe	469 205	110 181	660 903	153 698
Przyszłe długoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	8 450	1 984	0,00	0,00
Przyszłe krótkoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	1 546	363	0,00	0,00

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2019 do 31-12-2019		od 01-01-2018 do 31-12-2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	576 316	133 972	384 262	90 056
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	430 949	100 180	310 041	72 662
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	145 367	33 792	74 221	17 395
Koszty sprzedaży	29 611	6 883	22 692	5 318
Koszty ogólnego zarządu	26 518	6 164	19 757	4 630
Zysk (strata) ze sprzedaży	93 901	21 829	26 495	6 209
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	86 468	20 101	21 911	5 135
Zysk (strata) brutto	64 308	14 949	15 760	3 694
Podatek dochodowy	13 020	3 027	-6 770	-1 587
Zysk (strata) netto	51 288	11 923	22 529	5 280

Nota 31. Istotne sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2019 r. żadne postępowanie, którego stroną była Spółka jak i jakkolwiek jej podmiot zależny, zarówno jako powód jak i pozwany, nie było istotne dla prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej.

Jednakże w nawiązaniu do wcześniej przekazanych informacji dotyczących postępowań z powództwa Miasta Stołecznego Warszawy przeciwko Spółce, o zapłatę opłat rocznych (lata 2009-2013) za użytkowanie wieczyste za nieruchomość przeznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogę publiczną, o której Spółka informowała w sprawozdaniach za wcześniejsze okresy, Spółka informuje iż, w dniu 25 września 2019 r. powzięła wiadomość o odmowie przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania przez Sąd Najwyższy złożonej w dniu 22 grudnia 2018 r. od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 04 czerwca 2018 r. zapadłego w wyniku ponownego rozpoznania sprawy wskutek ww. wyroku Sądu Najwyższego z dnia 09 marca 2018 r., na mocy którego apelacja Spółki od wyroku Sądu I Instancji została ponownie oddalona.

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.



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

	Kategoria	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Poziom ustalenia wartości godziwej
		31-12-2019	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2018	
	zgodnie z MSSF 9					
Aktywa finansowe						
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	Wartość godziwa przez wynik finansowy	208 550,00	208 550,00	208 550,00	208 550,00	3
Krótkoterminowe pożyczki	Zamortyzowany koszt	11 811 970,86	62 661 178,51	11 811 970,86	62 661 178,51	2
Długoterminowe pożyczki	Zamortyzowany koszt	92 705 729,11	46 191 196,99	92 705 729,11	46 191 196,99	2
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zamortyzowany koszt	22 254 660,98	25 299 010,54	22 254 660,98	25 299 010,54	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Zamortyzowany koszt	70 895 880,84	84 207 681,80	70 895 880,84	84 207 681,80	2
Zobowiązania finansowe						
Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	Zamortyzowany koszt	83 257 701,28	41 515 044,84	83 257 701,28	41 515 044,84	2
Pożyczki od spółek powiązanych	Zamortyzowany koszt	23 306 897,93	23 573 603,57	23 306 897,93	23 573 603,57	3
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	Zamortyzowany koszt	34 356 763,85	1 027 965,21	34 356 763,85	1 027 965,21	2
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	Zamortyzowany koszt	3 750 860,49	833 587,68	3 750 860,49	833 587,68	2
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	Zamortyzowany koszt	37 405 608,15	44 992 908,50	37 405 608,15	44 992 908,50	2
Obligacje	Zamortyzowany koszt	132 813 702,24	204 741 216,10	132 813 702,24	204 741 216,10	2
Zobowiązania z tytułu kaucji długoterminowe	Zamortyzowany koszt	39 476 612,00	43 714 469,38	39 476 612,00	43 714 469,38	2
Zobowiązania wekslowe-powiązane	Zamortyzowany koszt	8 540 245,69	15 296 946,62	8 540 245,69	15 296 946,62	2

Ryzyko stopy procentowej

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

31-12-2019 Oprocentowanie zmienne	do 1 roku	1 do 2 lat	2 - 5 lat, powyżej 5 lat	Ogółem
Aktywa gotówkowe	70 895 880,84	0,00	0,00	70 895 880,84
Pożyczki do spółek powiązanych	11 790 782,26	46 563 798,42	40 280 819,54	98 635 400,22
Pożyczki od spółek powiązanych	23 306 897,93	0,00	0,00	23 306 897,93
Kredyty bankowe	32 889 516,93	35 332 890,23	15 035 294,12	83 257 701,28
Zobowiązania z tytułu obligacji	81 313 702,24	51 500 000,00	0,00	132 813 702,24

Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Nota 33. Propozycja podziału zysku

Zarząd Spółki złożył propozycję przeznaczenia zysku wypracowanego za 2019 rok na podwyższenie kapitału zapasowego.

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 nieznaczące wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

sprawozdawczych Spółka nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31.12.2019, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

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

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

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

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019		
	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto w tys. zł
PLN	1%	-1 500
PLN	-1%	1 500

Ryzyko walutowe

Spółka jest narażona na ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na pożyczki udzielone w walucie jednostkom powiązanych. 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 bilansowa 31-12-2019 (tys. zł)	Wartość aktywa w stosunku do pierwotnej	Potencjalna wartość aktywów finansowych	Potencjalny wpływ na wynik finansowy (tys. zł)
obniżenie o 20%	40 371	80%	32 297	8 074
obniżenie o 10%	40 371	90%	36 334	4 037
brak zmiany	40 371	100%	40 371	0
powiększenie o 10%	40 371	110%	44 409	-4 037
powiększenie o 20%	40 371	120%	48 446	-8 074

Zmiana kursu USD/PLN	Wartość bilansowa 31-12-2019 (tys. zł)	Wartość aktywa w stosunku do pierwotnej	Potencjalna wartość aktywów finansowych	Potencjalny wpływ na wynik finansowy Zmiana (tys. zł)
obniżenie o 20%	15 935	80%	12 748	3 187
obniżenie o 10%	15 935	90%	14 341	1 593
brak zmiany	15 935	100%	15 935	0
powiększenie o 10%	15 935	110%	17 528	-1 593
powiększenie o 20%	15 935	120%	19 122	-3 187

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 11 378 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 należności.

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.

Działalność Spółki prowadzona jest przy wykorzystaniu: kapitałów własnych, kredytów bankowych, oraz wpłat wnoszonych przez klientów. Spółka przywiązuje szczególną wagę do zachowania płynności finansowej, m.in. przez zapewnienie finansowania zewnętrznego, zarówno na działalność bieżącą jak i inwestycyjną.

Ryzyko płynności finansowej dywersyfikowane jest poprzez:

- współpracę z różnymi instytucjami finansowymi: bankami, firmami leasingowymi, biurami maklerskimi,
- stosowanie różnych form finansowania: obligacje, kredyty bankowe (obrotowe, inwestycyjne), leasingi, pożyczki,
- zawieranie zobowiązań finansowych z różnymi terminami zapadalności:
 - finansowanie krótkoterminowe, obrotowe na dowolny cel (kredyty obrotowe),
 - finansowanie długoterminowe – celowe, finansujące inwestycje w aktywa,
 - obligacje,
 - leasingi,
 - kredyty inwestycyjne 2-3 lata,
 - kredyty preferencyjne, w ramach programów rządowych lub europejskich.

Powyższe służy zabezpieczeniu przepływów pieniężnych, w krótkim i długim okresie oraz dywersyfikowaniu ryzyka płynności finansowej.

31-12-2019	Razem	0-6 miesięcy	6-12 miesięcy	1-3 lat	Powyżej 3 lat
Zobowiązania handlowe	29 480 429,11	29 480 429,11	0,00	0,00	0,00
Pożyczki	16 986 621,94	0,00	16 986 621,94	0,00	0,00
Weksle	6 042 832,43	0,00	5 573 583,43	469 249,00	0,00
Obligacje	128 800 000,00	35 000 000,00	42 300 000,00	51 500 000,00	0,00
Kredyty	83 257 701,28	29 548 340,46	3 341 176,47	42 015 243,17	8 352 941,18
Leasingi	38 107 624,34	1 872 980,56	1 877 879,93	9 965 628,04	24 391 135,81
Razem	302 675 209,10	95 901 750,13	70 079 261,77	103 950 120,21	32 744 076,99

31-12-2018	Razem	0-6 miesięcy	6-12 miesięcy	1-3 lat	Powyżej 3 lat
Zobowiązania handlowe	31 871 305,32	31 871 305,32	0,00	0,00	0,00
Pożyczki	17 919 639,50	0,00	0,00	17 919 639,50	0,00
Weksle	10 114 600,93	349 944,00	0,00	9 764 656,93	0,00
Obligacje	199 100 000,00	28 000 000,00	42 300 000,00	128 800 000,00	0,00
Kredyty	41 515 044,84	25 983 923,83	8 803 440,00	6 727 681,01	0,00
Leasingi	1 861 552,89	802 645,50	225 319,71	833 587,68	0,00
Razem	302 382 143,48	87 007 818,65	51 328 759,71	164 045 565,12	0,00

W powyższych tabelach zaprezentowano tylko kwoty kapitałów bez odsetek.

Na moment sprawozdania, tj. 31.12.2019 r Emitent posiadał możliwość natychmiastowej spłaty 67% wartości zobowiązań z przedziału 0-6 miesięcy i to bez użycia środków z rachunków powierniczych, uwzględniając: środki pieniężne i ich ekwiwalenty (51,0 mln zł - bez rachunków powierniczych) i dostępne linie kredytów obrotowych (15,8 mln zł).

Ryzyko złamania kowenantów i wypowiedzenia umów finansowania

Zawarte umowy kredytowe oraz emisji obligacji zawierają wskaźniki finansowe (kowenanty), które Spółka jest zobowiązana spełniać. Spółka na bieżąco analizuje poziom długu oraz kowenantów, pozostaje też w kontakcie z instytucjami finansującymi. W opinii Spółki nie ma zagrożenia wypowiedzenia wyżej wymienionych umów.

Ryzyka wynikające z przepisów Ustawy Deweloperskiej

Ustawa Deweloperska nałożyła na deweloperów szereg obowiązków, regulując proces finansowania projektów mieszkaniowych. Ustawa wprowadzając dodatkowe obowiązki, przyczynia się powstania dodatkowych kosztów, takich jak:

- ✓ przygotowanie i udostępnienie prospektu informacyjnego (pod rygorem odpowiedzialności karnej za niedopełnienie tego obowiązku),
- ✓ partycypację (w równej części z nabywcą) w ponoszeniu notarialnych kosztów zawarcia umowy deweloperskiej
- ✓ ponoszenia kosztów sądowych w postępowaniu wieczystoksięgowym związanym z rejestracją w księdze wieczystej uprawnień nabywcy wynikających z zawartej umowy deweloperskiej.
- ✓ obowiązek zawarcia umowy o prowadzenie otwartego lub zamkniętego rachunku powierniczego.

Ponadto, nie jest wykluczone, że działalność deweloperska zostanie zobligowana do wprowadzenia obowiązku zakładania jedynie zamkniętych mieszkaniowych rachunków powierniczych. Taki dodatkowy obowiązek wymusiłby



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe

za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

wzrost zadłużenia odsetkowego ze strony Spółki, a tym samym wpłynęły na wzrost koszt działalności, co zmogłoby znaleźć odzwierciedlenie w wynikach finansowych.

Ryzyko legislacyjne:

Planowana nowelizacja ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu lub domu jednorodzinnego przewidująca m.in. wprowadzenie obowiązkowych składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny stanowi ryzyko mogące wpłynąć na działalność Spółki i jej wyniki finansowe.

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

Podstawą działalności deweloperskiej są decyzje administracyjne wymagane w związku z obecnie prowadzonymi lub przyszłymi projektami. Nieuzyskanie zezwoleń, zgód lub pozwoleń lub też nieuzyskanie ich w terminie może negatywnie wpływać na zdolność rozpoczęcia, prowadzenia lub zakończenia obecnych oraz nowych projektów deweloperskich przez Spółkę. Wszystkie te czynniki mogą tym samym mieć wpływ na przepływy finansowe i całą prowadzoną działalność.

Ryzyko związane z udziałem osób trzecich w postępowaniach administracyjnych dotyczących procesu inwestycyjnego

Ryzyko wiąże się z udziałem podmiotów trzecich, w tym m.in.: organizacji zajmujących się ochroną środowiska, w postępowaniach związanych z realizacją procesu inwestycyjnego. Podmioty trzecie mogą bowiem przez udział w postępowaniach administracyjnych dotyczących procesu inwestycyjnego podejmować działania uniemożliwiające Spółce uzyskanie pozytywnych decyzji administracyjnych, m.in. poprzez zaskarżanie do organów drugiej instancji oraz do sądów rozstrzygnięć wydawanych w toku wspomnianych postępowań administracyjnych. Udział podmiotów trzecich w postępowaniach związanych z realizacją procesu inwestycyjnego może jednocześnie być źródłem postępowań spornych (przed organami administracji publicznej, jak również przed sądami administracyjnymi). Działania podejmowane przez osoby trzecie w toku postępowań administracyjnych związanych z realizacją procesu budowlanego mogą w rezultacie doprowadzić do wstrzymania lub opóźnienia realizacji procesu inwestycyjnego. Powyższe czynniki mogą więc wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną

Działalność Spółki oraz osiągane wyniki finansowe, w dużym stopniu uzależnione są od stanu koniunktury gospodarczej panującej przede wszystkim na rynku krajowym. Czynniki kształtującymi sytuację ekonomiczną są między innymi: tempo wzrostu PKB, poziom średniego wynagrodzenia brutto, wysokość bezrobocia, poziom inflacji, kursy walut, wysokość stóp procentowych, dostępność kredytów, stopień zadłużenia gospodarstw domowych. Pomimo trwającego ożywienia gospodarczego w Polsce, nie ma pewności co do trwałości pozytywnych tendencji w przyszłości. Istnieje ryzyko, iż w przypadku spowolnienia tempa rozwoju gospodarczego w Polsce, może nastąpić spadek realnych wynagrodzeń brutto i ograniczenie dostępności kredytów, w tym kredytów hipotecznych. Spowoduje to obniżenie popytu na oferowane przez Spółkę produkty i usługi, a w szczególności na podstawowy produkt jakim są mieszkania. W konsekwencji może to mieć negatywny wpływ na osiąganą przez Spółkę sprzedaż oraz skutkować pogorszeniem wyników finansowych. Wzrost cen materiałów i usług budowlanych, może przełożyć się na wyższe koszty realizacji inwestycji. Kolejnym czynnikiem jest niedobór rąk do pracy. Niska stopa bezrobocia w Polsce powoduje problemy z pozyskiwaniem pracowników co przekłada się na podwyższone ryzyko opóźnień w realizacji kontraktów budowlanych.

Ryzyko związane z programami wsparcia dla nabywców mieszkań

Na rynek mieszkaniowy w Polsce może wpłynąć rządowy program „Mieszkanie Plus”. Obecnie trudno zaprognozować, jaka będzie skala jego oddziaływania na sektor deweloperski. Z jednej strony program jest adresowany raczej do osób, które nie mają zdolności kredytowej na zakup własnej nieruchomości, czyli nie do klientów Spółki. Ponadto beneficjentami programu mają być osoby wynajmujące mieszkania, a nie kupujący je na własność. Z drugiej jednak strony program może stanowić konkurencję dla mieszkań popularnych, szczególnie gdyby miał obejmować atrakcyjne lokalizacje w dużych miastach. Do tej pory program był prowadzony w ograniczonej skali bez istotnego wpływu na rynek mieszkaniowy, ani działalność Spółki, niemniej jednak w dłuższej perspektywie czasu, istnieje ryzyko wzrostu podaży mieszkań na rynku, co może się przełożyć na spadek sprzedaży mieszkań spółek deweloperskich, co może negatywnie wpłynąć na ich wyniki finansowe.

Ryzyko związane z koniunkturą w branży hotelarskiej

Działalności hotelarska (hotele i apartotele) w dużej mierze uzależniona jest od koniunktury w branży turystycznej. Istnieje jednak ryzyko, że pod wpływem niekorzystnych czynników może nastąpić pogorszenie wyników w tym segmencie działalności. Do najważniejszych czynników mogących mieć wpływ na ten obszar działalności Spółki należą:

- ✓ niższy popyt na usługi noclegowe w lokalizacjach hoteli i apartotelei,
- ✓ pojawienie się w bezpośrednim otoczeniu konkurencyjnych obiektów,
- ✓ spadek zainteresowania klientów instytucjonalnych ofertą usług konferencyjnych i hotelowych wywołany obniżeniem budżetów reklamowych i promocyjnych tych podmiotów.

Pomimo, iż udział działalności hotelarskiej w całkowitych przychodach Spółki jest niewielki, wystąpienie powyższych czynników może spowodować pogorszenie wyników finansowych oraz wpłynąć na spadek rentowności Spółki.



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Ryzyko związane z pogorszeniem się atrakcyjności lokalizacji projektów deweloperskich w portfelu Spółki

Głównym czynnikiem determinującym efektywny popyt na mieszkania – poza jego ceną – jest atrakcyjna lokalizacja, która uwzględnia zarówno elementy środowiska (tereny zielone, brak uciążliwości ze strony przemysłu i komunikacji), jak i czynniki funkcjonalności (dostępność infrastruktury socjalnej, dogodny układ komunikacyjny). Spółka uwzględnia ten fakt w kalkulacji ceny sprzedaży dla klientów optymalizując ją tak, aby proponowane ceny nie stanowiły bariery dla popytu. Istnieje jednak ryzyko spadku atrakcyjności konkretnej lokalizacji w wyniku nieprzewidzianych zdarzeń po zakupie terenu inwestycyjnego (np. zmiana planu zagospodarowania, przebiegu tras komunikacyjnych itp.), co może negatywnie wpłynąć na poziom cen sprzedawanych mieszkań i obniżyć przychody Spółki na projektach.

Ryzyko związane z harmonogramem realizacji projektów deweloperskich

Proces przygotowania inwestycji oraz realizacji budowy przedsięwzięcia deweloperskiego trwa zwykle od 24 do 36 miesięcy i obejmuje szereg etapów, z których najważniejsze to: uzyskanie niezbędnych zezwoleń, przygotowanie inwestycji, prace budowlane, prace wykończeniowe, prace porządkowe. Na każdym z tych etapów istnieje ryzyko opóźnienia wykonania prac, nienależytego wykonania i konieczności dodatkowych robót, ryzyko niekorzystnych warunków pogodowych itp. Wystąpienie opóźnienia w realizacji projektu może skutkować:

- ✓ odsunięciem w czasie pozyskania części środków klientów finansujących budowę zdeponowanych na rachunku powierniczym, ,
- ✓ wzrostem kosztów operacyjnych związanych, a nawet koniecznością zapłaty kar umownych lub odszkodowań,
- ✓ wzrostem kosztów finansowych wynikających z dłuższego zaangażowania kapitału zewnętrznego w projekt.

W efekcie może to doprowadzić do znacznych opóźnień w zakończeniu realizowanego projektu deweloperskiego. Powyższe czynniki mogą również wpłynąć na obniżenie reputacji Spółki i pogorszyć możliwości sprzedaży mieszkań w przyszłości. Wystąpienie powyższych okoliczności może wpłynąć na wzrost kosztów budowy i pogorszenie wyników finansowych Spółki.

Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich

Umowy podpisywane przez spółki z Spółki z wykonawcami budowlanymi określają zakres oraz zasady wzrostu kosztów wykonawstwa budowlanego dla danej inwestycji. W trakcie realizacji projektu deweloperskiego może wystąpić wzrost kosztów projektu leżących zarówno po stronie wykonawcy (wzrost kosztów materiałów) jak też wynikający z działań zamawiającego (zmiany w projekcie budowlanym). W efekcie tych zdarzeń może okazać się, że nie jest możliwe osiągnięcie oczekiwanej stopy zwrotu z inwestycji, co w konsekwencji może spowodować osiągnięcie gorszych od planowanych wyników finansowych. Wzrost kosztów robocizny oraz kosztów materiałów może się również negatywnie przekładać na opłacalność przyszłych projektów deweloperskich.

Ryzyko wynikające z odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia na rzecz podwykonawców

W ramach prowadzonej działalności Spółka zawiera umowy o roboty budowlane. Zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego inwestor oraz wykonawca ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia na rzecz podwykonawcy. W związku z powyższym nie można wykluczyć ryzyka, że w przypadku niewywiązania się przez wykonawców robót budowlanych z zobowiązań w zakresie zapłaty wynagrodzenia na rzecz podwykonawców robót budowlanych, przeciwko Spółce skierowane zostaną ze strony podwykonawców roszczenia o zapłatę wynagrodzenia. Również ewentualne pogorszenie sytuacji finansowej wykonawców, może doprowadzić do utraty przez nich zdolności do terminowego regulowania zobowiązań w stosunku do podwykonawców, a w konsekwencji może skutkować opóźnieniami w realizacji przedsięwzięć deweloperskich.

Powyższe okoliczności mogą przyczynić się też do wzrostu kosztów realizacji przedsięwzięć deweloperskich.

Spółka zarządzając ryzykiem, wypłaty wynagrodzenia za usługi generalnego wykonawcy uzależnia od braku zaległości w płatnościach na rzecz podwykonawców, na bieżąco prowadząc monitoring płatności generalnych wykonawców na rzecz podwykonawców.

Ryzyko związane z roszczeniem wobec wykonawców oraz wobec Spółki z tytułu sprzedaży mieszkań

Spółka zawiera i w przyszłości będzie zawierać z wykonawcami robót budowlanych umowy o budowę w formule generalnego wykonawstwa. Wykonawcy ponoszą odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nieprawidłowego wykonania zakresu prac. Należy jednak wskazać, że pomimo iż wykonawcy robót budowlanych udzielają gwarancji dobrego wykonania, wejście w spór z wykonawcą może doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu deweloperskiego lub do przekroczenia kosztów. Wykonawca może również nie być w stanie całkowicie zaspokoić ewentualnych roszczeń Spółki. W konsekwencji Spółka, która jest bezpośrednio odpowiedzialna wobec nabywców mieszkań, może nie być w stanie zrekomensować sobie w pełni kosztów, jakie poniesie z tytułu niezrealizowania lub opóźnienia w realizacji projektu, jak również usterek sprzedawanych lokali, co może w negatywny sposób wpłynąć na działalność i sytuację finansową Spółki.

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.



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

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.

	31-12-2019	31-12-2018
Oprocentowane kredyty i pożyczki	106 564 599,21	65 088 648,41
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	560 341 084,11	818 552 882,69
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-70 895 880,84	-84 207 681,80
Zadłużenie netto	596 009 802,48	830 025 349,56
Kapitał własny	771 570 845,17	753 957 755,11
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto	0,00	0,00
Kapitał razem	771 570 845,17	753 957 755,11
Kapitał i zadłużenie netto	1 367 580 647,65	1 583 983 104,66
Wskaźnik kapitału własnego	56,42%	47,60%
Wskaźnik kredyty	43,58%	52,40%

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

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2019 ustalone zostało na kwotę 167 tys. PLN, z tego 116 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowego, natomiast 51 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 31.12.2019 wyniosło 51 tys. PLN, z tego 33 tys. PLN za badanie roczne skonsolidowanego, natomiast 18 tys. PLN za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane z jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2019 r. wyniosło 116 tys. PLN, z tego 87 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 29 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2018 ustalone zostało na kwotę 167 tys. PLN, z tego 116 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowego, natomiast 51 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 31.12.2018 wyniosło 51 tys. PLN, z tego 33 tys. PLN za badanie roczne skonsolidowanego, natomiast 18 tys. PLN za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane z jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2018 r. wyniosło 116 tys. PLN, z tego 87 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 29 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 2018 zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia w dniu 18 czerwca 2019 r.



Jednostkowe Sprawozdanie finansowe
za okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 31 grudnia 2019 roku

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

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

Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 16 marca 2020 roku