

# Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Za okres od dnia 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 r.

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi  
Standardami Sprawozdawczości Finansowej



Ząbki, dn. 14 marca 2018 r.



## A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

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

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

Czas trwania Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2017 r. jest nieograniczony. Rokiem obrotowym Grupy Kapitałowej jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

Niniejsze sprawozdanie zostaje zatwierdzone przez Zarząd Grupy Kapitałowej w dniu 14 marca 2018 r. z terminem publikacji na 14 marca 2018 roku. W przypadku, gdyby zaszły istotne zmiany wymagające ujawnienia, sprawozdanie może zostać zmienione po jego sporządzeniu, przed zatwierdzeniem, wyłącznie przez Zarząd Grupy Kapitałowej.

### 2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

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

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy i objętych konsolidacją na dzień 31 grudnia 2017 roku prezentuje poniższa tabela:

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Lewandów Invest Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Hanza Invest S.A.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy jest:

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

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

#### **Sporządzanie sprawozdania skonsolidowanego**

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za lata 2016-2017 zostały sporządzone na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. i zestawione w taki sposób, aby Grupa stanowiła jedną jednostkę. Skonsolidowane sprawozdania finansowe obejmują sprawozdania finansowe jednostki dominującej J.W. Construction Holding S.A. i sprawozdania finansowe kontrolowanych przez jednostkę dominującą spółek zależnych.

W latach 2016-2017 nie miały miejsca połączenia spółek.

Jednostka dominująca dokonała w latach 2016-2017 wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją następujących jednostek podporządkowanych:

*W 2017 roku:*

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

*W 2016 roku:*

- J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.-100%
- JW. Ergo Energy Sp. z o.o.-100%

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

### Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

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

### Ważne oszacowania i założenia

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

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

### Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2017 są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego.

#### ▪ Zmiany wynikające ze zmian MSSF

Od 1 stycznia 2017 roku obowiązują następujące nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej.

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

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

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

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

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

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

- MSSF 1 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, w zakresie usunięcia kilku zwolnień przewidzianych w tym standardzie, które nie mają już zastosowania,
- MSSF 12 *Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach*, w zakresie doprecyzowania wymogów odnośnie ujawnień informacji na temat udziałów niezależnie od tego czy są one traktowane jako przeznaczone do sprzedaży, przekazania w formie dywidendy i działalność zaniechana, czy też nie ,

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

Mają one zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. (za wyjątkiem poprawek do MSSF 12, które obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 r. lub później) lub później.

▪ **Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę**

Grupa nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych rok 2016 i/lub na dzień 31 grudnia 2016 roku.

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

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

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

- MSSF 9 *Instrumenty finansowe*

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

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2018 roku.

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu standardu na sprawozdanie finansowe. Spółka szacuje, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jednakże jest na etapie weryfikacji i oceny dotychczas stosowanego modelu utraty wartości.

- MSSF 14 *Regulatory Deferral Accounts*

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

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

- MSSF 15 *Przychody z umów z klientami*

Nowy ujednoczony standard został opublikowany w dniu 28 maja 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie. Standard ustanawia jednolite ramy ujmowania przychodów i zawiera zasady, które zastąpią większość szczegółowych wytycznych w zakresie ujmowania przychodów istniejących obecnie w MSSF, w szczególności, w MSR 18 *Przychody*, MSR 11 *Umowy o usługę budowlaną* oraz związanych z nimi interpretacjach.

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2018 roku.

Zarząd przeprowadził analizę wpływu powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. Powyższa analiza obejmowała przede wszystkim moment rozpoznania przychodu ze sprzedaży produktów (zwłaszcza jednostek mieszkalnych, usługowych czy miejsc parkingowych). Na podstawie przeprowadzonych analiz Zarząd nie spodziewa się istotnych zmian.

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

Doprecyzowanie zapisów MSSF 15 zostało opublikowane w dniu 12 kwietnia 2016 roku i ma ono zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później (zgodnie z datą rozpoczęcia obowiązywania całego standardu). Celem zmian w standardzie było wyjaśnienie wątpliwości pojawiających się w trakcie analiz przedwdrożeniowych odnośnie: identyfikacji zobowiązania do spełnienia świadczenia (performance obligation), wytycznych stosowania standardu w kwestii identyfikacji zleceniodawcy/agenta oraz przychodów z licencji dotyczących własności intelektualnej, czy wreszcie okresy przejściowego przy pierwszym zastosowaniu nowego standardu.

Grupa zastosuje te regulacje wraz z datą wdrożenia MSSF 15, tj. od 1 stycznia 2018 roku.

- MSSF 16 *Leasing*

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

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2019 roku.

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

- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe*

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

Grupa zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2021 roku.

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

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

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

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

Zmiany w MSSF 2 zostały opublikowane w dniu 20 czerwca 2016 roku i mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem zmian w standardzie było doprecyzowanie sposobu ujmowania niektórych rodzajów transakcji płatności na bazie akcji.

Grupa zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2018 roku.

- Zmiany w MSSF 4: *Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” w MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”*

opublikowane w dniu 12 września 2016 roku.

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

Grupa zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2018 roku.

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

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

Grupa zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2018 roku.

- Zmiana w MSR 40 *Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych*

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

Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2018 roku.

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

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

Grupa zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2019 roku.

- Zmiana w MSSF 9: *Przedpłaty z ujemną rekompensatą*

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

Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2019 roku.

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

Zmiana w MSR 28 została opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Jej celem jest wskazanie zasad wyceny dla udziałów w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w sytuacji, gdy nie są one wyceniane metodą praw własności.

Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2019 roku.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2015-2017*)

W dniu 12 grudnia 2017 roku w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących standardów:

- MSSF 3 *Połączenia jednostek*, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia kontroli jednostka ponownie wycenia posiadane udziały we wspólnym działaniu,

- MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne*, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia współkontroli jednostka nie wycenia ponownie posiadanych udziałów we wspólnym działaniu,

- MSR 12 *Podatek dochodowy*, wskazując, że wszelkie podatkowe konsekwencje wypłat dywidend należy ujmować w taki sam sposób,

- MSR 23 *Koszty finansowania zewnętrznego*, nakazując zaliczać do źródeł finansowania o charakterze ogólnym również te kredyty i pożyczki, które pierwotnie służyły finansowaniu powstających aktywów – od momentu, gdy aktywa są gotowe do wykorzystania zgodnie z zamierzonym celem (użytkowanie lub sprzedaż).

Mają one zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później.

Grupa zastosuje zmienione standardy od 1 stycznia 2019 roku.

- Zmiany w MSR 19: *Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu*

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

Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2019 roku.

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

- MSSF 14 *Regulatory Deferral Accounts* opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku (wstrzymany proces przyjęcia do stosowania przez kraje UE),
- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe*, opublikowany w dniu 18 maja 2017,
- Zmiany w MSSF 10 i MSR 28: *Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy investorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* opublikowane w dniu 11 września 2014 roku (wstrzymany proces przyjęcia do stosowania przez kraje UE),
- Zmiany w MSSF 2: *Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji* opublikowane w dniu 20 czerwca 2016 roku,
- KIMSF 22 *Transakcje w walucie obcej a wynagrodzenie zaliczkowe*, opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku,
- Zmiana w MSR 40 *Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych*, opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku,
- KIMSF 23 *Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego*, opublikowana 7 czerwca 2017 roku,
- Zmiana w MSSF 9: *Przedpłaty z ujemną rekompensatą*, opublikowana 12 października 2017 roku,
- Zmiana w MSR 28: *Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*, opublikowana 12 października 2017 roku,
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2015-2017*) opublikowane w dniu 12 grudnia 2017 roku,
- Zmiany w MSR 19: *Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu* opublikowane w dniu 7 lutego 2018 roku.

## Polityka rachunkowości

### Wartości niematerialne

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

- możliwość ich zidentyfikowania,
- kontrola, w wyniku której jednostka jest uprawniona do uzyskiwania przyszłych korzyści ekonomicznych powstających za sprawą danego środka i jest w stanie ograniczyć dostęp do tych korzyści osobom trzecim,
- spowodują przyszłe korzyści ekonomiczne, które mogą występować w postaci przychodów ze sprzedaży bądź w oszczędności kosztów Grupy Kapitałowej,
- 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: 6% - 30%
- Środki transportu: 12,5% - 20%
- Inne środki trwałe: 5% - 50%

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

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

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

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

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

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

#### **Nieruchomości inwestycyjne**

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

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

#### **Leasing**

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

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

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

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



### **Zapasy**

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

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

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

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

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

### **Koszty finansowania zewnętrznego**

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

### **Należności krótkoterminowe i długoterminowe**

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

### **Kaucje gwarancyjne**

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

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

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

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

### **Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

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

### **Rezerwy na zobowiązania**

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

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

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

- rezerwę na naprawy gwarancyjne, która ujmowana jest w wysokości kwot z okresów przeszłych dotyczących kosztów napraw gwarancyjnych,

- rezerwa na niewykorzystane urlopy pracowników, która tworzona jest w oparciu o wykaz niewykorzystanych dni urlopów poszczególnych pracowników, na dany dzień, oraz ich dzienne wynagrodzenie brutto, powiększone o składki ZUS Pracodawcy,
- rezerwa na odprawy emerytalne,
- rezerwa na odroczony podatek dochodowy.

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

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

Począwszy od 2009 roku Grupa 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.

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

- zakończeniu budowy;
- odbiór lokalu protokołem przekazania.

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

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

##### a) Metoda zerowa

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

##### b) Metoda procentowa

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

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

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

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

#### **Kredyty bankowe i pożyczki**

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

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

#### **Odroczony podatek dochodowy**

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

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

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

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

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

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

#### **Zobowiązania**

Zobowiązania Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej do wydania aktywów finansowych albo do wymiany instrumentu finansowego z inną jednostką na niekorzystnych warunkach.

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

Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

#### **Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

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

#### **Przychody**

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

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

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

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

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

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

#### **Podatki**

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

## B. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>745 462 743,34</b>	<b>658 284 178,71</b>
Wartości niematerialne	1	12 489 047,53	12 506 446,20
Rzeczowe aktywa trwałe	3	413 497 228,56	403 860 446,72
Nieruchomości inwestycyjne	4	279 544 497,36	197 649 050,83
Inne aktywa finansowe	5	3 753 010,25	1 558 029,98
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	33 146 685,79	39 653 896,72
Należności handlowe oraz pozostałe należności	6	3 032 273,85	3 056 308,26
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>945 424 569,82</b>	<b>845 135 210,89</b>
Zapasy	7	30 400 513,03	30 324 666,48
Kontrakty budowlane	7	629 595 306,51	627 531 539,30
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	42 139 203,55	48 459 838,80
Inne aktywa finansowe	9	55 725 214,89	40 525 933,17
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	174 271 089,37	88 312 239,72
Rozliczenia międzyokresowe	11	13 293 242,47	9 980 993,42
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 690 887 313,15</b>	<b>1 503 419 389,60</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		<b>678 227 625,57</b>	<b>653 192 302,02</b>
Kapitał podstawowy	12	17 771 888,60	17 771 888,60
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 490 208,19	7 490 208,19
Pozostałe kapitały	13	643 347 486,83	652 525 431,84
Niepodzielony wynik finansowy		-16 318 050,13	-49 573 465,57
Zysk/ strata netto		25 936 092,09	24 978 238,97
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>1 012 659 687,57</b>	<b>850 227 087,57</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>463 811 348,81</b>	<b>337 049 453,12</b>
Kredyty i pożyczki	14	144 689 144,73	169 461 303,55
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	37 474 920,23	37 418 637,55
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych	16	241 204,48	241 204,48
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	17	54 578 877,99	54 848 657,09
Inne zobowiązania	18	226 827 201,37	75 079 650,44
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>548 848 338,76</b>	<b>513 177 634,45</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	19	60 625 467,65	46 067 837,26
Kontrakty budowlane	7	377 519 939,66	336 182 498,50
Kredyty i pożyczki	14	60 247 273,99	22 835 449,71
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	17	27 735 675,12	24 263 308,45
Inne zobowiązania	19	22 719 982,34	83 828 540,53
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 690 887 313,15</b>	<b>1 503 419 389,60</b>

**Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	Nota	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>24</b>	<b>404 150 760,59</b>	<b>490 749 935,59</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów		401 831 211,82	488 469 055,52
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		2 319 548,77	2 280 880,07
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>25</b>	<b>300 415 347,81</b>	<b>349 861 689,87</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		297 772 794,73	347 473 551,42
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		2 642 553,08	2 388 138,45
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>103 735 412,78</b>	<b>140 888 245,73</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>25</b>	<b>24 170 008,20</b>	<b>24 935 958,00</b>
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>25</b>	<b>24 223 445,16</b>	<b>19 559 279,59</b>
<b>Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych</b>		<b>-2 141 911,54</b>	<b>-7 531 011,53</b>
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>		<b>53 200 047,88</b>	<b>88 861 996,60</b>
Pozostałe przychody operacyjne	26	1 921 521,12	3 792 596,16
Pozostałe koszty operacyjne	27	6 978 102,07	49 525 928,13
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>48 143 466,93</b>	<b>43 128 664,63</b>
Przychody finansowe	28	3 414 361,41	3 465 391,21
Koszty finansowe	29	18 878 199,60	25 961 249,19
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>		<b>32 679 628,74</b>	<b>20 632 806,65</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>32 679 628,74</b>	<b>20 632 806,65</b>
Podatek dochodowy	22	6 743 536,62	-4 345 432,32
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>25 936 092,11</b>	<b>24 978 238,97</b>

<b>Inne całkowite dochody:</b>		<b>-900 769,23</b>	<b>1 571 282,94</b>
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		-900 769,23	1 571 332,94
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	-50,00
<b>Całkowity dochód</b>		<b>25 035 322,88</b>	<b>26 549 521,91</b>

<b>KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ</b>		za okres 01-01-2017 do 31-12-2017	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016
<b>Zyski</b>			
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych		25 936 092,11	24 978 238,97
<b>Liczba akcji</b>			
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*		88 859 443,00	88 859 443,00
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję		88 859 443,00	88 859 443,00
<b>Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)</b>		<b>0,29</b>	<b>0,28</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)</b>		<b>0,29</b>	<b>0,28</b>

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	01-01-2017 do 31-12-2017	01-01-2016 do 31-12-2016
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>25 936 092,09</b>	<b>24 978 238,97</b>
<b>Korekta o pozycję</b>	<b>30 453 854,85</b>	<b>40 037 777,80</b>
Amortyzacja	11 138 296,29	10 467 188,49
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	2 394 565,36	-1 437 170,17
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	1 075 250,00	858 080,51
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej - udziały	0,00	0,00
Odsetki i dywidendy	12 993 214,45	15 224 744,75
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	6 170 439,15	6 167 161,50
Inne korekty	-3 317 910,39	8 757 772,72
- odpis nieruchomości inwestycyjne	-2 141 911,54	7 531 011,53
- pozostałe korekty	-1 175 998,85	1 226 761,19
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>	<b>42 808 827,16</b>	<b>68 236 148,87</b>
Zmiana stanu zapasów	-75 846,55	1 981 939,85
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	54 785 847,50	69 885 530,86
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	-38 517 778,92	0,00
Zmiana stanu należności	6 344 669,66	7 062 117,91
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	20 271 935,46	-10 693 439,75
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>99 198 774,10</b>	<b>133 252 165,64</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	561 750,00	3 089 008,55
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-76 280 716,52	-15 707 348,57
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	1 782 100,00
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	-37 000 000,00	0,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	18 773 609,00	0,00
Pożyczki udzielone	-150 276,59	-1 789 966,69
Odsetki otrzymane	27 740,09	0,00
Zbycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych:	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-94 067 894,02</b>	<b>-12 626 206,71</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	0,00	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	72 600 074,53	77 263 440,81
Spłaty kredytów i pożyczek	-59 475 561,64	-93 966 055,79
Emisja dłużnych papierów wartościowych	164 000 000,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-72 000 000,00	-185 180 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-1 267 873,35	-1 181 474,61
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-16 931 852,80	-17 660 101,85
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	0,00	0,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	-6 096 817,18	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>80 827 969,56</b>	<b>-220 724 191,44</b>
<b>ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>85 958 849,64</b>	<b>-100 098 232,51</b>
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	88 312 239,72	188 410 473,22
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW</b>	<b>174 271 089,37</b>	<b>88 312 239,72</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

	31-12-2016	Przepływy pieniężne	Zmiany niepieniężne			31-12-2017
			Zwiększenia	Efekt różnic kursowych	Zmiany w wartości godziwej	
Kredyty bankowe	187 302 266,31	9 722 861,60	7 014 079,86	0,00	0,00	204 039 207,77
Pożyczki otrzymane	4 994 486,95	-4 240 793,44	143 517,44	0,00	0,00	897 210,95
Zobowiązania leasingowe	2 942 018,48	-1 373 901,42	409 432,95	0,00	0,00	1 977 550,01
Dłużne papiery wartościowe	127 542 890,70	83 375 826,70	8 948 733,65	0,00	0,00	219 867 451,05
Pozostałe (w tym weksle)	7 008 683,52	-6 656 023,88	220 619,67	0,00	0,00	573 279,31
Aktywa zabezpieczające (hedge) kredyty długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zobowiązania z działalności finansowej</b>	<b>329 790 345,96</b>	<b>80 827 969,56</b>	<b>16 736 383,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>427 354 699,09</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

**Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym**

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





Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
<b>Stan na 31 grudnia 2015</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 490 208,19</b>	<b>627 935 814,58</b>	<b>7 947 357,60</b>	<b>-3 593 324,23</b>	<b>-36 643 327,20</b>	<b>5 734 162,58</b>	<b>626 642 780,11</b>
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stan na 1 stycznia 2016</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 490 208,19</b>	<b>627 935 814,58</b>	<b>7 947 357,60</b>	<b>-3 593 324,23</b>	<b>-36 643 327,20</b>	<b>5 734 162,58</b>	<b>626 642 780,11</b>
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wypłata dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 571 332,94	0,00	0,00	1 571 332,94
Zysk/ strata z przejęcia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	-50,00	0,00	0,00	0,00	-50,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	627 935 814,58	7 947 307,60	-2 021 991,29	-36 643 327,20	5 734 162,58	<b>628 214 063,05</b>
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24 978 238,97	<b>24 978 238,97</b>
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	627 935 814,58	7 947 307,60	-2 021 991,29	-36 643 327,20	30 712 401,55	<b>653 192 302,02</b>
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	18 664 300,95	0,00	0,00	-12 930 138,37	-5 734 162,58	0,00
<b>Stan na 31 grudnia 2016</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 490 208,19</b>	<b>646 600 115,52</b>	<b>7 947 307,60</b>	<b>-2 021 991,29</b>	<b>-49 573 465,57</b>	<b>24 978 238,97</b>	<b>653 192 302,02</b>

## C. DODATKOWE INFORMACJE

### INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIĘGLYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO

W niniejszym Sprawozdaniu Finansowym Grupy nie zostały ujęte inne niż wcześniej opisane istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

### INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

W Sprawozdaniu Finansowym Grupy sporządzonym za rok 2017 zostały ujęte wszystkie zdarzenia, które wystąpiły do dnia sporządzenia Sprawozdania czyli do dnia 14 marca 2018 roku i miały wpływ na Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku.

### ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

W 2017 roku Grupa nie dokonała zmian zasad polityki rachunkowości.

### WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność (waluta funkcjonalna).

Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji jednostki dominującej jest polski złoty (PLN). Walutą sprawozdawczą skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy jest polski złoty (PLN). Walutą funkcjonalną niektórych spółek Grupy jest inna waluta niż polski złoty. Sprawozdania finansowe tych spółek, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego po przeliczeniu na PLN zgodnie z zasadami MSR 21.

### NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

#### Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31-12-2017	31-12-2016
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy z konsolidacji	12 389 648,22	12 389 648,22
c) inne wartości niematerialne	99 399,31	116 797,98
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
<b>Wartości niematerialne, razem</b>	<b>12 489 047,53</b>	<b>12 506 446,20</b>

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

Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności. Okres i metoda amortyzacji są weryfikowane na koniec każdego roku obrotowego.

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Spółka winna utworzyć odpisy aktualizujące wartości niematerialne.

W ramach Spółki nie prowadzono w latach 2016-2017 prac rozwojowych i nie ponoszono na nie kosztów. Spółka nie posiadała zaliczek na wartości niematerialne.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku nie zachodzi utrata wartości firmy. Wartość ta związana jest z nieruchomością inwestycyjną, z której oczekiwany jest przyszły przepływ pieniężny. Zarząd Spółki przeanalizował utratę wartości aktywów zgodnie z MSR 36, m.in. poprzez porównanie wartości księgowej nieruchomości wraz z wartością firmy do wyceny rynkowej.

Nazwa grupy składników majątku	od 01-01-2017 do 31-12-2017	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne	Inne wartości niematerialne razem
wartość	Stan na początek roku obrotowego	<b>12 389 648,22</b>	<b>15 957 264,44</b>	<b>28 346 912,66</b>
	Połączenia	0,00	0,00	0,00
	<b>Razem po połączeniu</b>	<b>12 389 648,22</b>	<b>15 957 264,44</b>	<b>28 346 912,66</b>
	Połączenie	0,00	0,00	0,00
	Przychody	0,00	84 379,08	84 379,08
	Przyjęcie aportem	0,00	0,00	0,00
	Rozchody	0,00	0,00	0,00
	Stan na koniec roku obrotowego	<b>12 389 648,22</b>	<b>16 041 643,52</b>	<b>28 431 291,74</b>
umorzenie	Stan na początek roku obrotowego	<b>0,00</b>	<b>15 840 466,46</b>	<b>15 840 466,46</b>
	Połączenia	0,00	0,00	0,00
	<b>Razem po połączeniu</b>	<b>0,00</b>	<b>15 840 466,46</b>	<b>15 840 466,46</b>
	Połączenie	0,00	0,00	0,00
	Amortyzacja za rok	0,00	101 777,75	101 777,75
	Zwiększenie	0,00	0,00	0,00
	Zmniejszenie	0,00	0,00	0,00
	Przyjęcie aportem	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec roku obrotowego	<b>0,00</b>	<b>15 942 244,21</b>	<b>15 942 244,21</b>	
Stan na początek roku obrotowego (netto)		12 389 648,22	116 797,98	12 506 446,20
Stan na koniec roku obrotowego (netto)		<b>12 389 648,22</b>	<b>99 399,31</b>	<b>12 489 047,53</b>

Nazwa grupy składników majątku	od 01-01-2016 do 31-12-2016	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne	Inne wartości niematerialne razem
wartość	Stan na początek roku obrotowego	<b>12 389 648,22</b>	<b>15 940 982,85</b>	<b>28 330 631,07</b>
	Połączenia	0,00	0,00	0,00
	<b>Razem po połączeniu</b>	<b>12 389 648,22</b>	<b>15 940 982,85</b>	<b>28 330 631,07</b>
	Połączenie	0,00	0,00	0,00
	Przychody	0,00	16 281,59	16 281,59
	Przyjęcie aportem	0,00	0,00	0,00
	Rozchody	0,00	0,00	0,00
	Stan na koniec roku obrotowego	<b>12 389 648,22</b>	<b>15 957 264,44</b>	<b>28 346 912,66</b>
umorzenie	Stan na początek roku obrotowego	<b>0,00</b>	<b>14 423 919,18</b>	<b>14 423 919,18</b>
	Połączenia	0,00	0,00	0,00
	<b>Razem po połączeniu</b>	<b>0,00</b>	<b>15 585 120,84</b>	<b>14 423 919,18</b>
	Połączenie	0,00	0,00	0,00
	Amortyzacja za rok	0,00	255 345,62	255 345,62
	Zwiększenie	0,00	0,00	0,00
	Zmniejszenie	0,00	0,00	0,00
	Przyjęcie aportem	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec roku obrotowego	<b>12 389 648,22</b>	<b>15 840 466,46</b>	<b>14 679 264,80</b>	
Stan na początek roku obrotowego (netto)		0,00	355 862,01	355 862,01
Stan na koniec roku obrotowego (netto)		<b>12 389 648,22</b>	<b>116 797,98</b>	<b>12 506 446,20</b>

**Nota 2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych**

Nie występuje.

**Nota 3. Rzeczowe aktywa trwałe**

<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
a) środki trwałe, w tym:	399 910 708,06	390 985 112,11
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	41 475 107,91	41 257 681,16
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	328 504 635,75	316 680 624,07
- urządzenia techniczne i maszyny	15 947 875,40	16 891 769,47
- środki transportu	2 400 907,49	3 487 825,36
- inne środki trwałe	11 582 181,51	12 667 212,05
b) środki trwałe w budowie	13 586 520,50	12 875 334,61
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>413 497 228,56</b>	<b>403 860 446,72</b>

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

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

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Nazwa grupy składników majątku trwałego	od 01-01-2017 do 31-12-2017	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe razem	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
wartość	Stan na początek roku obrotowego	<b>43 262 402,86</b>	<b>372 332 791,95</b>	<b>39 699 655,08</b>	<b>7 750 725,80</b>	<b>27 620 115,12</b>	<b>490 665 690,81</b>	<b>12 875 334,61</b>	<b>503 541 025,42</b>
	Połączenie-aktualizacje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	43 262 402,86	372 332 791,95	39 699 655,08	7 750 725,80	27 620 115,12	<b>490 665 690,81</b>	12 875 334,61	503 541 025,42
	Przychody	217 426,75	16 707 606,45	962 714,02	403 378,88	1 463 482,56	<b>19 754 608,66</b>	1 382 185,89	21 136 794,55
	Przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00
	Rozchody	0,00	47 600,00	0,00	316 974,89	0,00	<b>364 574,89</b>	671 000,00	1 035 574,89
	Stan na koniec roku obrotowego	43 479 829,61	388 992 798,40	40 662 369,10	7 837 129,79	29 083 597,68	<b>510 055 724,58</b>	13 586 520,50	523 642 245,08
Umorzenie	Stan na początek roku obrotowego	<b>2 004 721,70</b>	<b>55 652 167,88</b>	<b>22 807 885,61</b>	<b>4 262 900,44</b>	<b>14 952 903,07</b>	<b>99 680 578,70</b>	<b>0,00</b>	<b>99 680 578,70</b>
	Połączenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00
	Razem po połączeniu	2 004 721,70	55 652 167,88	22 807 885,61	4 262 900,44	14 952 903,07	<b>99 680 578,70</b>	0,00	99 680 578,70
	<b>Amortyzacja za rok</b>	0,00	5 091 100,60	1 906 608,09	1 490 296,75	2 548 513,10	<b>11 036 518,54</b>	0,00	11 036 518,54
	Korekta konsolidacyjna	0,00	-207 505,83	0,00	0,00	0,00	<b>-207 505,83</b>	0,00	-207 505,83
	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00
	<b>Zmniejszenia</b>		47 600,00	0,00	316 974,89	0,00	<b>364 574,89</b>	0,00	364 574,89
Stan na koniec okresu obrotowego	2 004 721,70	60 488 162,65	24 714 493,70	5 436 222,30	17 501 416,17	<b>110 145 016,52</b>	0,00	110 145 016,52	
Odpisy aktualizujące	Zmiana odpisów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00
	Stan na koniec roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00
Stan na początek roku obrotowego (netto)		<b>41 257 681,16</b>	<b>316 680 624,07</b>	<b>16 891 769,47</b>	<b>3 487 825,36</b>	<b>12 667 212,05</b>	<b>390 985 112,11</b>	<b>12 875 334,61</b>	<b>403 860 446,72</b>
Stan na koniec roku obrotowego (netto)		<b>41 475 107,91</b>	<b>328 504 635,75</b>	<b>15 947 875,40</b>	<b>2 400 907,49</b>	<b>11 582 181,51</b>	<b>399 910 708,06</b>	<b>13 586 520,50</b>	<b>413 497 228,56</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Nazwa grupy składników majątku trwałego	od 01-01-2016 do 31-12-2016	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe razem	Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe razem
wartość	Stan na początek roku obrotowego	<b>42 448 602,86</b>	<b>370 146 455,32</b>	<b>45 926 497,55</b>	<b>4 439 955,34</b>	<b>26 937 163,74</b>	<b>489 898 674,81</b>	<b>16 387 056,60</b>	<b>506 285 731,41</b>
	Połączenie-aktualizacje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>
	Razem po połączeniu	42 448 602,86	370 146 455,32	45 926 497,55	4 439 955,34	26 937 163,74	<b>489 898 674,81</b>	16 387 056,60	<b>506 285 731,41</b>
	Przychody	813 800,00	2 391 791,33	370 135,85	4 226 514,09	739 332,63	<b>8 541 573,90</b>	1 033 654,87	<b>9 575 228,77</b>
	Przemieszczenia			3 004,88			<b>3 004,88</b>		<b>3 004,88</b>
	Rozchody	0,00	205 454,70	6 599 983,20	915 743,63	56 381,25	<b>7 777 562,78</b>	4 545 376,86	<b>12 322 939,64</b>
	Stan na koniec roku obrotowego	43 262 402,86	372 332 791,95	39 699 655,08	7 750 725,80	27 620 115,12	<b>490 665 690,81</b>	12 875 334,61	<b>503 541 025,42</b>
umorzenie	Stan na początek roku obrotowego	<b>1 972 926,13</b>	<b>50 886 050,41</b>	<b>27 143 342,94</b>	<b>4 266 969,50</b>	<b>12 642 263,77</b>	<b>96 911 552,75</b>	<b>0,00</b>	<b>96 911 552,75</b>
	Połączenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>
	Razem po połączeniu	1 972 926,13	50 886 050,41	27 143 342,94	4 266 969,50	12 642 263,77	<b>96 911 552,75</b>	0,00	<b>96 911 552,75</b>
	<b>Amortyzacja za rok</b>	31 795,57	4 971 572,17	1 966 921,01	874 579,57	2 366 510,55	<b>10 211 378,87</b>	0,00	<b>10 211 378,87</b>
	przemieszczenia/aport						<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>
	Zwiększenia						<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>
	<b>Zmniejszenia</b>		205 454,70	6 302 378,34	878 648,63	55 871,25	<b>7 442 352,92</b>	0,00	<b>7 442 352,92</b>
Stan na koniec okresu obrotowego	2 004 721,70	55 652 167,88	22 807 885,61	4 262 900,44	14 952 903,07	<b>99 680 578,70</b>	0,00	<b>99 680 578,70</b>	
Odpisy aktualizujące	Zmiana odpisów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>
	Stan na koniec roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>0,00</b>
Stan na początek roku obrotowego (netto)		<b>40 475 676,73</b>	<b>319 260 404,91</b>	<b>18 783 154,61</b>	<b>172 985,84</b>	<b>14 294 899,97</b>	<b>392 987 122,06</b>	<b>16 387 056,60</b>	<b>409 374 178,66</b>
Stan na koniec roku obrotowego (netto)		<b>41 257 681,16</b>	<b>316 680 624,07</b>	<b>16 891 769,47</b>	<b>3 487 825,36</b>	<b>12 667 212,05</b>	<b>390 985 112,11</b>	<b>12 875 334,61</b>	<b>403 860 446,72</b>

**Nota 4. Nieruchomości inwestycyjne**

Inne inwestycje długoterminowe	31-12-2017	31-12-2016
a) nieruchomości inwestycyjne	279 544 497,36	197 649 050,83
b) inne	0,00	0,00
<b>Wartość innych inwestycji długoterminowych</b>	<b>279 544 497,36</b>	<b>197 649 050,83</b>

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	Według wartości godziwej	Według kosztu historycznego	Razem wartość nieruchomości inwestycyjnych
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>181 120 378,16</b>	<b>16 528 672,66</b>	<b>197 649 050,82</b>
poniesione nakłady	97 624 584,80	13 625 114,60	111 249 699,40
koszty finansowe	14 891 508,16	2 903 558,06	17 795 066,22
wartość aktualizacji	68 604 285,20	0,00	68 604 285,20
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>44 793 667,12</b>	<b>51 899 971,11</b>	<b>96 693 638,23</b>
poniesione nakłady	4 133 976,66	51 899 971,11	56 033 947,77
koszty finansowe	0,00	0,00	0,00
wartość aktualizacji	2 141 911,54	0,00	2 141 911,54
reklasyfikacja z kontraktów budowlanych	38 517 778,92	0,00	38 517 778,92
<b>c) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>14 798 191,69</b>	<b>0,00</b>	<b>14 798 191,69</b>
poniesione nakłady-sprzedaży, korekty	287 399,63	0,00	287 399,63
koszty finansowe	0,00	0,00	0,00
wartość aktualizacji	1 349 600,37	0,00	1 349 600,37
reklasyfikacja z kontraktów budowlanych/towarów	13 161 191,69	0,00	13 161 191,69
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>211 115 853,59</b>	<b>68 428 643,77</b>	<b>279 544 497,36</b>
nakłady	126 827 749,06	65 525 085,71	192 352 834,77
koszty finansowe	14 891 508,16	2 903 558,06	17 795 066,22
wartość aktualizacji	69 396 596,37	0,00	69 396 596,37

Grupa Kapitałowa 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 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 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 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.

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

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

**Nota 5. Inne aktywa finansowe**

<b>DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
a) udziały lub akcje	221 907,98	221 905,98
b) udzielone pożyczki	112 067,95	1 336 124,00
c) inne inwestycje długoterminowe	3 419 034,32	0,00
<b>Wartość długoterminowych aktywów finansowych</b>	<b>3 753 010,25</b>	<b>1 558 029,98</b>

<b>DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
a) w jednostkach zależnych	124 425,93	1 348 479,98
- udziały lub akcje	12 357,98	12 355,98
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	112 067,95	1 336 124,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	3 628 584,32	209 550,00
- udziały lub akcje	209 550,00	209 550,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	3 419 034,32	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>Długoterminowe aktywa finansowe, razem</b>	<b>3 753 010,25</b>	<b>1 558 029,98</b>





**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe**  
za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Korekty aktualizacyjne wartość (razem)	Odpisy do wysokości wartości księgowej aportu	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
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%
Business Financial Construction Sp. z o.o.	Warszawa	działalność usługowa	jednostka zależna	metoda pełna	16.06.2003	4 347 000,00	0,00	0,00	4 347 000,00	100,00%
J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.	Warna (Bułgaria)	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	08.10.2007	9 854,98	0,00	0,00	9 854,98	100,00%
Yakor House Sp. z o.o.	Soczi (Rosja)	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	07.12.2007	9 810 000,00	0,00	0,00	9 810 000,00	70,00%
J.W. Construction Sp. z o.o.	Ząbki	Działalność budowlana	jednostka zależna	metoda pełna	19.02.2008	70 197 456,00	0,00	36 125 456,00	34 072 000,00	100,00%
JW. Marka Sp. z o.o.	Ząbki	dzierżawa własności intelektualnej	jednostka zależna	metoda pełna	23.08.2011	186 661 450,00	0,00	172 044 225,58	14 617 224,42	100,00%
Seahouse Sp.zvo.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2012	10 950 000,00	0,00	0,00	10 950 000,00	100,00%
Nowe Tysiąclecie Sp.z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	11.06.2013	15 240 000,00	0	0	15 240 000,00	100,00%
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%
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
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%
Bliska Wola 4 Sp z o.o.1 SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.01.2014	13 979 850,00	0,00	0,00	13 979 850,00	48,00%
Bliska Wola 4 Sp z o.o.2SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	29.01.2014	6 769 550,00	0,00	0,00	6 769 550,00	48,00%
Wola Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
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%
Zdziarska Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
Łódź Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.01.2014	3 800 000,00	0,00	0,00	3 800 000,00	100,00%
Porta Transport	Szczecin	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	24.04.2014	19 309 914,41	0,00	0,00	19 309 914,41	100,00%
Lewandów Invest Sp zoo	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	24.07.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
J.W. Ergo Energy	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	06.10.2014	2 501,00	0,00	0,00	2 501,00	100,00%
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%
TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	Ząbki	budownictwo społeczne	jednostka zależna	nie konsolidowana	28.11.2017	1 002,00	0,00	0,00	1 002,00	100,00%



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Powiązanie pośrednie:

Bliska Wola 4 Sp z o.o.1 SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.02.2016	30 820 450,00	0,00	0,00	30 820 450,00	51,00%
Bliska Wola 4 Sp z o.o.2SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.02.2016	12 745 500,00	0,00	0,00	12 745 500,00	51,00%
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%
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%
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%
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%

**Nota 6. Należności długoterminowe**

<b>NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
a) należności z tytułu kaucji	3 032 273,85	3 056 308,26
b) należności z tytułu depozytów (leasingi)	0,00	0,00
b) pozostałe należności	0,00	0,00
<b>Wartość należności, razem</b>	<b>3 032 273,85</b>	<b>3 056 308,26</b>

**Nota 7. Zapasy i kontrakty budowlane**

Spółki Grupy Kapitałowej w związku z realizacją projektów budowlanych sporządzają budżety, które są porównywane z kosztami rzeczywistymi i stopniem zaawansowania projektów na podstawie przeprowadzanych cyklicznych inwentaryzacji.

<b>ZAPASY</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
a) materiały	2 591 802,87	2 371 224,43
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	249 627,77	254 080,70
d) towary	27 482 711,03	27 625 965,76
e) zaliczki na dostawy	76 371,36	73 395,59
<b>Wartość zapasów, razem</b>	<b>30 400 513,03</b>	<b>30 324 666,48</b>

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

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

<b>KONTRAKTY BUDOWLANE</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
<b>KONTRAKTY BUDOWLANE (aktywa obrotowe)</b>		
a) półprodukty i produkty w toku	580 192 722,05	563 712 031,43
b) produkty gotowe	32 089 840,45	58 613 455,81
c) zaliczki na dostawy	17 114 540,28	5 087 433,99
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	198 203,74	118 618,07
<b>Wartość kontraktów budowlanych razem</b>	<b>629 595 306,51</b>	<b>627 531 539,30</b>
<b>KONTRAKTY BUDOWLANE (zobowiązania krótkoterminowe)</b>		
a) rozliczenia międzyokresowe	377 519 939,66	336 182 498,50
<b>Wartość kontraktów budowlanych razem</b>	<b>377 519 939,66</b>	<b>336 182 498,50</b>

<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
- zaliczki na lokale	373 504 903,13	334 669 988,87
- rezerwa na roboty	2 839 681,53	1 038 119,15
- inne	1 175 355,00	474 390,48
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>377 519 939,66</b>	<b>336 182 498,50</b>

Spółki Grupy Kapitałowej w związku z prowadzoną działalnością zaciągają kredyty, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółki Grupy ustanowiły zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych oraz w środkach trwałych o łącznej wartości 691 mln PLN. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę przyznanego kredytu (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółek Grupy. Na dzień 31 grudnia 2017 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 204 mln PLN (z wyłączeniem kredytów TBS Marki Sp. z o.o. zobowiązania wynoszą 113,0 mln PLN).

#### Nota 8. Należności krótkoterminowe

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

<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	7 783,70	0,00
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	25 576 919,46	29 807 796,34
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	12 436 070,61	13 461 637,04
d) inne	4 118 429,78	5 190 405,42
<b>Wartość należności, razem</b>	<b>42 139 203,55</b>	<b>48 459 838,80</b>

<b>STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
nieprzeterminowane	21 888 634,58	21 976 216,33
Do 3 miesięcy	1 477 556,34	4 972 141,76
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	340 101,36	1 143 527,56
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	764 762,49	1 008 835,96
Powyżej 1 roku	1 113 648,40	707 074,73
<b>Należności z tyt. dostaw i usług brutto</b>	<b>25 584 703,17</b>	<b>29 807 796,34</b>
Odpisy aktualizujące należności	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Należności z tyt. dostaw i usług netto</b>	<b>25 584 703,17</b>	<b>29 807 796,34</b>

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

<b>ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH ORAZ INNYCH NALEŻNOŚCI</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Stan na początek okresu	<b>34 983 662,71</b>	<b>27 848 500,39</b>
a) zwiększenia	69 812,60	7 360 289,77
b) zmniejszenia	0,00	225 127,45
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>35 053 475,31</b>	<b>34 983 662,71</b>

Odpisy aktualizujące dotyczą w całości należności innych przeterminowanych. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących wartość należności rozpoznane są odpowiednio w pozostałych kosztach operacyjnych lub pozostałych przychodach operacyjnych.

Na dzień 31.12.2017 i 31.12.2016 r. nie występowały należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności w walutach obcych.

#### Nota 9. Inne aktywa finansowe

<b>INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	39 683 837,60	40 164 363,53
c) inne inwestycje	16 041 377,29	361 569,64
<b>Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem</b>	<b>55 725 214,89</b>	<b>40 525 933,17</b>

<b>INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
a) w jednostkach zależnych	39 683 837,60	39 106 876,16
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	39 683 837,60	39 106 876,16
b) w pozostałych jednostkach	16 041 377,29	1 419 057,01
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	16 041 377,29	361 569,64
- udzielone pożyczki	0,00	1 057 487,37
<b>Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem</b>	<b>55 725 214,89</b>	<b>40 525 933,17</b>

#### Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
a) środki pieniężne w kasie i banku	173 027 606,33	88 267 783,47
b) inne środki pieniężne	1 015 460,11	747,80
c) inne aktywa pieniężne	228 022,93	43 708,45
<b>Wartość środków pieniężnych, razem</b>	<b>174 271 089,37</b>	<b>88 312 239,72</b>

Spółki Grupy kapitałowej prezentują w pozycji „inne środki pieniężne” głównie lokaty zawarte na okres poniżej trzech miesięcy.

	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
<b>środki pieniężne na rachunkach powierniczych</b>	<b>45 584 183,26</b>	<b>64 095 886,32</b>
JW. Construction Holding SA	37 174 715,67	58 218 235,50
Hanza Invest SA	8 401 700,44	0,00
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	7 767,15	5 877 650,82

#### Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

<b>ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13 293 242,47	9 980 993,42
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>13 293 242,47</b>	<b>9 980 993,42</b>

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

<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
- ubezpieczenia majątkowe	116 644,20	119 663,74
- odsetki	1 418 486,12	1 675 923,29
- koszty prowizji	10 275 254,20	6 807 273,61
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, podatek drogowy	14 811,00	642 353,77
- pozostałe	1 468 046,95	735 779,01
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>13 293 242,47</b>	<b>9 980 993,42</b>

#### Nota 12. Kapitał podstawowy

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

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

Stan na dzień 31.12.2017 r.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	32.094.963	36,12 %	32.094.963	36,12 %
EHT S.A.	47.846.225	53,84 %	47.846.225	53,84 %
Pozostali	8.918.255	10,04 %	8.918.255	10,04 %

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

### Nota 13. Kapitały pozostałe

<b>POZOSTAŁE KAPITAŁY</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
a) kapitał zapasowy	638 322 939,75	646 600 115,53
b) pozostałe kapitały rezerwowe	7 947 307,60	7 947 307,60
c) różnice z przeliczenia	-2 922 760,52	-2 021 991,29
<b>Wartość pozostałych kapitałów, razem</b>	<b>643 347 486,83</b>	<b>652 525 431,84</b>

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

Pozostałe kapitały rezerwowe stanowią kapitał przeznaczony na dywidendę.

### Nota 14. Kredyty i pożyczki

<b>KREDYTY I POŻYCZKI</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
a) kredyty	204 039 207,77	187 302 266,31
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>144 689 144,73</i>	<i>166 271 075,33</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>59 350 063,04</i>	<i>21 031 190,98</i>
b) pożyczki	897 210,95	4 994 486,95
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>3 190 228,22</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>897 210,95</i>	<i>1 804 258,73</i>
<b>Wartość kredytów i pożyczek, razem</b>	<b>204 936 418,72</b>	<b>192 296 753,26</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe</b>	<b>144 689 144,73</b>	<b>169 461 303,55</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe</b>	<b>60 247 273,99</b>	<b>22 835 449,71</b>

<b>KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Do 1 roku	59 350 063,04	21 031 190,98
Powyżej 1 roku do 2 lat	46 682 411,57	54 854 968,32
Powyżej 2 lat do 5 lat	19 388 653,94	29 250 229,62
Powyżej 5 lat	78 618 079,22	82 165 877,39
<b>Razem kredyty, w tym:</b>	<b>204 039 207,77</b>	<b>187 302 266,31</b>
- długoterminowe	144 689 144,73	166 271 075,33
- krótkoterminowe	59 350 063,04	21 031 190,98

<b>POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Do 1 roku	897 210,95	1 804 258,73
Powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	3 190 228,22
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
<b>Razem pożyczki, w tym:</b>	<b>897 210,95</b>	<b>4 994 486,95</b>
- długoterminowe	0,00	3 190 228,22
- krótkoterminowe	897 210,95	1 804 258,73

W 2017 roku oraz od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego żadna z dotychczas zawartych umów kredytowych nie została wypowiedziana przez bank.

W tym kredyty TBS Marki Sp. z o.o. - Spółki z Grupy, która zaciągnęła kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na zupełnie odrębnych zasadach, regulowanych przez Ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego Dz. U.00.98.1070. j.t.:

<b>KREDYTY I POŻYCZKI</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
a) kredyty	90 903 238,42	94 272 993,49
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>85 736 830,84</i>	<i>89 058 086,49</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>5 166 407,58</i>	<i>5 214 907,00</i>
b) pożyczki	0,00	0,00
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Wartość kredytów i pożyczek, razem</b>	<b>90 903 238,42</b>	<b>94 272 993,49</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe</b>	<b>85 736 830,84</b>	<b>89 058 086,49</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe</b>	<b>5 166 407,58</b>	<b>5 214 907,00</b>

<b>KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Do 1 roku	5 166 407,58	5 214 907,00
Powyżej 1 roku do 2 lat	5 166 407,58	5 214 907,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	15 085 505,94	15 644 721,00
Powyżej 5 lat	65 484 917,32	68 198 458,49
<b>Razem kredyty, w tym:</b>	<b>90 903 238,42</b>	<b>94 272 993,49</b>
- długoterminowe	85 736 830,84	89 058 086,49
- krótkoterminowe	5 166 407,58	5 214 907,00

**Nota 15. Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Stawka podatku dochodowego obowiązująca w 2017 oraz 2016 roku wynosiła 19%.

<b>AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROCZONY</b>	<b>31-12-2017</b>		
	<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>Wartość netto</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	7 493 510,94	-7 493 510,94
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	13 185 353,31	-13 185 353,31
Pozostałe aktywa finansowe	0,00	4 362 478,65	-4 362 478,65
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Zapasy i kontrakty budowlane	53 936,98	6 968 899,90	-6 914 962,92
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	0,00	4 418 949,80	-4 418 949,80
Rezerwy	6 065 440,62	0,00	6 065 440,62
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	335 866,14	0,00	335 866,14
Pozostałe zobowiązania finansowe	5 172 154,73	0,00	5 172 154,73
Pozostałe w tym straty podatkowe	21 519 287,32	1 045 727,63	20 473 559,69
<b>Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie</b>	<b>33 146 685,79</b>	<b>37 474 920,24</b>	<b>-4 328 234,45</b>

<b>AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROCZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROCZONY</b>	<b>31-12-2016</b>		
	<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>Wartość netto</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	6 878 125,47	-6 878 125,47
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	12 625 890,59	-12 625 890,59
Pozostałe aktywa finansowe	0,00	5 883 679,50	-5 883 679,50
Zapasy i kontrakty budowlane	0,00	10 684 823,66	-10 684 823,66
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	0,00	1 346 118,34	-1 346 118,34
Rezerwy	5 430 998,96	0,00	5 430 998,96
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	34 093,85	0,00	34 093,85
Pozostałe zobowiązania finansowe	4 482 519,51	0,00	4 482 519,51
Pozostałe (w tym aktywo na stratę)	29 706 284,40	0,00	29 706 284,40
<b>Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie</b>	<b>39 653 896,72</b>	<b>37 418 637,55</b>	<b>2 235 259,17</b>

<b>ZMIANA STANU PODATKU ODROCZONEGO</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Zmiana stanu aktywa na podatek odroczonego	-6 507 210,93	5 710 303,84
Zmiana stanu rezerwy na podatek odroczonego	-56 282,69	432 222,44
<b>Zmiana podatku odroczonego razem</b>	<b>-6 563 493,62</b>	<b>6 142 526,28</b>
<b>Podatek odroczonego ujęty w rachunku zysków i strat</b>	<b>6 563 493,62</b>	<b>-6 539 489,27</b>
<b>Podatek odroczonego ujęty w całkowitych dochodach</b>	<b>0,00</b>	<b>396 962,99</b>

**Nota 16. Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych**

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ EMERYTALNYCH	31-12-2017	31-12-2016
Stan na początek okresu	241 204,48	241 204,48
Zwiększenia	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>241 204,48</b>	<b>241 204,48</b>

Świadczenia emerytalne stanowią kalkulację odpraw emerytalnych zgodnie z Kodeksem Pracy i nie są tworzone zgodnie z MSR 19.

**Nota 17. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia**

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31-12-2017	31-12-2016
<b>a) część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>27 735 675,12</b>	<b>24 263 308,45</b>
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	13 057 926,22	12 560 481,04
- <i>odsetki naliczone</i>	1 122 006,79	1 586 617,79
- <i>depozyty czynszowe</i>	480 433,64	480 433,64
- <i>zaliczki i_hotele</i>	3 879 548,64	3 425 189,45
- <i>inne</i>	7 575 937,15	7 068 240,16
- pozostałe rezerwy, w tym:	14 677 748,90	11 702 827,41
- <i>rezerwy na naprawy gwarancyjne</i>	1 509 355,90	1 509 355,90
- <i>rezerwa pozostałe</i>	13 168 393,00	10 193 471,51
<b>a) część długoterminowa, w tym:</b>	<b>54 578 877,99</b>	<b>54 848 657,09</b>
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	54 578 877,99	54 848 657,09
- <i>partycypacje w kosztach budowy -TBS Marki</i>	48 525 652,37	48 795 431,47
- <i>przychody przyszłych okresów-umorzenie kredytów-TBS Marki</i>	6 053 225,62	6 053 225,62
<b>Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem</b>	<b>82 314 553,11</b>	<b>79 111 965,54</b>

Spółka TBS Marki Sp. z o.o. zrealizowała osiedla w formule budownictwa społecznego z wykorzystaniem kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. W ramach swoich zasobów mieszkaniowych podpisuje umowy partycypacyjne. Przy podpisywaniu umowy dokonywana jest wpłata partycypacji (jako wkład 30% kosztów budowy), która rozliczana jest po opuszczeniu lokalu.

**Nota 18. Inne zobowiązania długoterminowe**

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31-12-2017	31-12-2016
a) zobowiązania z tytułu leasingów	598 298,02	1 546 189,64
b) zobowiązania z tytułu kaucji	22 035 243,99	16 518 386,91
c) inne zobowiązania długoterminowe	5 093 659,36	4 896 211,37
d) zobowiązania wekslowe	0,00	618 862,52
e) obligacje	199 100 000,00	51 500 000,00
<b>Wartość innych zobowiązań, razem</b>	<b>226 827 201,37</b>	<b>75 079 650,44</b>

Wszystkie zobowiązania z tytułu leasingu denominowane są w PLN. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada jego wartości księgowej i wynosi na 31 grudnia 2017 roku 1.977.550,01 PLN z czego 598.298,02 PLN stanowi zobowiązanie długoterminowe.

Przyszłe opłaty leasingowe są wymagalne jn:

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



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

Obecna wartość zobowiązania z tyt. leasingu zaprezentowana jest w sprawozdaniu

ZOBOWIĄZANIA Z TYT. LEASINGU	31-12-2017	31-12-2016
a) zobowiązania krótkoterminowe	1 379 251,99	1 395 828,84
b) zobowiązania długoterminowe	598 298,02	1 546 189,64
<b>Razem</b>	<b>1 977 550,01</b>	<b>2 942 018,48</b>

#### Nota 19. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2017	31-12-2016
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	46 702 569,04	32 827 947,96
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	0,00	0,00
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	3 568 122,28	5 372 125,87
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 388 654,25	2 463 564,75
e) inne	7 966 122,08	5 404 198,68
<b>Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem</b>	<b>60 625 467,65</b>	<b>46 067 837,26</b>

INNE ZOBOWIĄZANIA	31-12-2017	31-12-2016
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	20 767 451,05	76 042 890,70
b) zobowiązania wekslowe	573 279,31	6 389 821,00
c) zobowiązania z tytułu leasingów	1 379 251,99	1 395 828,84
<b>Wartość innych zobowiązań, razem</b>	<b>22 719 982,35</b>	<b>83 828 540,54</b>

Wszystkie zobowiązania z tytułu leasingu denominowane są w PLN. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada jego wartości księgowej i wynosi na 31 grudnia 2017 roku 1.977.550,01 PLN z czego 1.379.251,99 PLN stanowi zobowiązanie krótkoterminowe.

#### Nota 20. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, obligacje i leasing finansowy. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności oraz środki pieniężne Grupy Kapitałowej Grupy nie zawierają transakcji z udziałem instrumentów pochodnych.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe, 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.

##### Ryzyko stopy procentowej

Grupa 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 Grupa posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co równoważyło ryzyko, oraz na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31 grudnia 2017, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

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

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. Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny Grupy. Przy analizie nie brano pod uwagę kredytu w TBS Marki Sp. z o.o., który jest kredytem preferencyjnym, udzielanym na innych zasadach, gdzie ryzyko jest ograniczone.

**Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017**

	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto w tys. zł
PLN	1%	-3 850
PLN	-1%	3 850

**Ryzyko walutowe**

Grupa jest narażona na ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na pożyczki udzielone w walucie EUR jednostce zależnej, nie podlegającej konsolidacji.

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

Zmiana kursu EUR/PLN	Wartość godziwa 31.12.2017 (tys. zł)	Wartość aktywa w stosunku do pierwotnej	Wartość aktywa finansowego	Zmiana (tys. zł)
obniżenie o 20%	38 660	80%	30 928	7 732
obniżenie o 10%	38 660	90%	34 794	3 866
brak zmiany	38 660	100%	38 660	0
powiększenie o 10%	38 660	110%	42 526	-3 866
powiększenie o 20%	38 660	120%	46 392	-7 732

**Ryzyko kredytowe**

Grupa 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 pożyczki do Grupy Kapitałowej powiązanej ryzyko to uznaje się za nieistotne ze względu na bieżący monitoring standingu finansowego i kontrolę.

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe wynosi 25 577 tys. zł na dzień bilansowy i zostało oszacowane jako wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych spółek.

W ocenie Zarządu Grupy Kapitałowej Dominującej, ryzyko kredytowe zostało ujęte w sprawozdaniu finansowym poprzez utworzenie odpisów aktualizujących. Ryzyko kredytowe związane z depozytami bankowymi uznaje się za nieistotne, ponieważ Grupa zawiera transakcje z instytucjami o ugruntowanej pozycji finansowej.

**Ryzyko związane z płynnością**

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

**Nota 21. Zysk na akcję**

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016
<b>Zyski</b>		
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych	25 936 092,11	24 978 238,97
<b>Liczba akcji</b>		
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*	88 859 443,00	88 859 443,00
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję	88 859 443,00	88 859 443,00
<b>Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)</b>	<b>0,29</b>	<b>0,28</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)</b>	<b>0,29</b>	<b>0,28</b>

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

**Nota 22. Podatek dochodowy**

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01-2017 do 31-12-2017	od 01-01-2016 do 31-12-2016
a) podatek dochodowy bieżący	180 043,00	2 194 056,95
b) podatek dochodowy odroczony	6 563 493,62	-6 539 489,27
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>6 743 536,62</b>	<b>-4 345 432,32</b>

W 2017 roku Spółki z Grupy Kapitałowej zapłaciły łącznie 180.043,00 zł podatku dochodowego od osób prawnych.

	od 01-01-2017 do 31-12-2017	od 01-01-2016 do 31-12-2016
<b>Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej</b>		
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	32 679 628,74	20 632 806,65
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0,00	0,00
<b>Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>32 679 628,74</b>	<b>20 632 806,65</b>
Dochód zwolniony TBS	-1 187 565,71	-415 235,42
<b>Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>31 492 063,03</b>	<b>20 217 571,23</b>
<b>Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat</b>	<b>6 743 536,62</b>	<b>-4 345 432,32</b>
<i>w tym</i>		
bieżący	180 043,00	2 194 056,95
odroczone	6 563 493,62	-6 539 489,27
<b>Podatek według ustawowej stawki podatkowej 19%</b>	<b>5 983 491,97</b>	<b>3 841 338,53</b>
Niezrealizowane straty podatkowe	-3 414 765,68	0,00
Różnice wynikające z nieutworzonych rezerw i aktywów w latach ubiegłych	2 103 166,37	1 627 588,33
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów- różnice trwałe	5 311 834,33	540 704,67
Nietworzone aktywa od strat podatkowych	0,00	-19 073 805,62
Koszt konwersji obligacji zamiennych na akcje Hanza Invest	0,00	-33 800 000,00
Sprzedaż działki Hanza	0,00	5 060 593,81
Korekty konsolidacyjne dotyczące sprzedaży udziałów	0,00	2 556 651,16
<b>Skorygowany dochód podatkowy</b>	<b>35 492 298,05</b>	<b>-22 870 696,42</b>
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej</b>	<b>6 743 536,63</b>	<b>-4 345 432,32</b>

### Nota 23 . Sprawozdawczość segmentowa

#### Segmenty branżowe

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

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

Zgodnie z MSSF 8 „Sprawozdawczość segmentowa” przy sporządzaniu danych finansowych dotyczących poszczególnych segmentów działalności zachowano zasadę, że przychody i koszty oraz aktywa i pasywa segmentu ustala się zanim w ramach procesu konsolidacji dojdzie do wyłączenia sald rozliczeń oraz transakcji prowadzonych między jednostkami gospodarczymi Grupy, z wyjątkiem przypadku, gdy tego rodzaju salda rozliczeń oraz transakcje między jednostkami gospodarczymi Grupy zostały dokonane w ramach jednego segmentu. Transakcje wewnętrzne w ramach segmentu zostały wyeliminowane.

Dane finansowe dotyczące poszczególnych segmentów działalności obejmują jednostkowe sprawozdania finansowe spółek Grupy bez dokonanych wyłączeń sald rozliczeń i transakcji, przy czym wyłączenia przychodów, kosztów oraz wzajemnych rozrachunków zostały zaprezentowane w kolumnie „Eliminacje”. Wyjątkiem jest działalność deweloperska w ramach, której dokonano konsolidacji sprawozdań jednostkowych spółek prowadzących ten rodzaj działalność. W 2015 roku segment ten tworzyły następujące podmioty: J.W. Construction Holding SA, Seahouse Sp. z o.o., nowe Tysiąclecie Sp. z o.o., Łódź Invest Sp. z o.o.. Podstawowy rodzaj towarów oraz usług w ramach każdego segmentu branżowego:

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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

01.01.2017-31.12.2017	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska, apartotele	Budownictwo społeczne	Działalność pozostałe	Razem
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>337 719 051,90</b>	<b>50 532 044,32</b>	<b>13 140 337,45</b>	<b>2 759 326,92</b>	<b>404 150 760,59</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	335 428 433,19	50 519 180,78	13 124 270,93	2 759 326,92	401 831 211,82
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 290 618,71	12 863,54	16 066,52	0,00	2 319 548,77
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>249 809 770,93</b>	<b>41 335 490,83</b>	<b>8 742 791,81</b>	<b>527 294,24</b>	<b>300 415 347,81</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	247 196 119,91	41 322 655,29	8 726 725,29	527 294,24	297 772 794,73
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 613 651,02	12 835,54	16 066,52	0,00	2 642 553,08
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>87 909 280,97</b>	<b>9 196 553,49</b>	<b>4 397 545,64</b>	<b>2 232 032,68</b>	<b>103 735 412,78</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>18 167 137,70</b>	<b>6 002 870,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24 170 008,20</b>
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>17 578 172,55</b>	<b>3 346 079,02</b>	<b>1 227 197,88</b>	<b>2 071 995,71</b>	<b>24 223 445,16</b>
<b>Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>-2 141 911,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-2 141 911,54</b>
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>50 022 059,18</b>	<b>-152 396,03</b>	<b>3 170 347,76</b>	<b>160 036,97</b>	<b>53 200 047,88</b>
Pozostałe przychody operacyjne	1 852 657,88	56 007,52	11 140,66	1 715,06	1 921 521,12
Pozostałe koszty operacyjne	6 713 224,93	153 081,68	111 793,81	1,65	6 978 102,07
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>45 161 492,13</b>	<b>-249 470,19</b>	<b>3 069 694,61</b>	<b>161 750,38</b>	<b>48 143 466,93</b>
Przychody finansowe	1 449 634,73	4 918,54	1 029 646,42	930 161,72	3 414 361,41
Koszty finansowe	15 097 137,86	1 379 032,75	2 398 821,45	3 207,54	18 878 199,60
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>31 513 989,00</b>	<b>-1 623 584,40</b>	<b>1 700 519,58</b>	<b>1 088 704,56</b>	<b>32 679 628,74</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>31 513 989,00</b>	<b>-1 623 584,40</b>	<b>1 700 519,58</b>	<b>1 088 704,56</b>	<b>32 679 628,74</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>24 838 236,30</b>	<b>-1 515 603,32</b>	<b>1 692 319,58</b>	<b>921 139,56</b>	<b>25 936 092,12</b>



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

01.01.2016-31.12.2016	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska	Budownictwo społeczne	Budownictwo	Działalność pozostałe	Eliminacje	Razem
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>495 127 851,90</b>	<b>44 498 128,73</b>	<b>13 188 156,20</b>	<b>65 265 502,90</b>	<b>2 816 587,27</b>	<b>-130 146 291,40</b>	<b>490 749 935,59</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	493 237 788,93	44 479 201,84	13 151 043,68	64 927 402,12	2 805 855,49	-130 132 236,53	488 469 055,52
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 890 062,97	18 926,89	37 112,52	338 100,78	10 731,78	-14 054,87	2 280 880,07
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>373 830 605,10</b>	<b>35 699 386,35</b>	<b>7 768 883,23</b>	<b>62 763 936,61</b>	<b>1 174 453,19</b>	<b>-131 375 574,61</b>	<b>349 861 689,87</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	371 963 386,26	35 680 395,46	7 731 770,71	62 295 797,32	1 163 721,41	-131 361 519,74	347 473 551,42
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 867 218,84	18 990,89	37 112,52	468 139,29	10 731,78	-14 054,87	2 388 138,45
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>121 297 246,80</b>	<b>8 798 742,38</b>	<b>5 419 272,97</b>	<b>2 501 566,29</b>	<b>1 642 134,08</b>	<b>1 229 283,21</b>	<b>140 888 245,73</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>33 404 113,89</b>	<b>5 096 366,96</b>	<b>0,00</b>	<b>256,93</b>	<b>0,00</b>	<b>-13 564 779,78</b>	<b>24 935 958,00</b>
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>10 696 319,36</b>	<b>3 071 633,90</b>	<b>1 232 087,35</b>	<b>2 290 975,69</b>	<b>2 542 081,65</b>	<b>-273 818,36</b>	<b>19 559 279,59</b>
<b>Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>-7 531 011,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-7 531 011,53</b>
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>69 665 802,03</b>	<b>630 741,52</b>	<b>4 187 185,62</b>	<b>210 333,67</b>	<b>-899 947,57</b>	<b>15 067 881,34</b>	<b>88 861 996,60</b>
Pozostałe przychody operacyjne	3 268 347,88	106 444,48	341 228,37	234 757,09	17 384,86	-175 566,52	3 792 596,16
Pozostałe koszty operacyjne	38 926 806,84	411 419,59	431 039,83	9 963 636,36	12 248,45	-219 222,94	49 525 928,13
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>34 007 343,07</b>	<b>325 766,41</b>	<b>4 097 374,16</b>	<b>-9 518 545,60</b>	<b>-894 811,16</b>	<b>15 111 537,76</b>	<b>43 128 664,63</b>
Przychody finansowe	7 849 422,18	3 195,00	1 045 849,67	8 174 540,50	34 688 704,13	-48 296 320,27	3 465 391,21
Koszty finansowe	27 632 670,82	1 685 514,76	2 449 469,46	651 934,75	756,47	-6 459 097,07	25 961 249,19
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>14 224 094,43</b>	<b>-1 356 553,35</b>	<b>2 693 754,37</b>	<b>-1 995 939,85</b>	<b>33 793 136,50</b>	<b>-26 725 685,44</b>	<b>20 632 806,65</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>14 224 094,43</b>	<b>-1 356 553,35</b>	<b>2 693 754,37</b>	<b>-1 995 939,85</b>	<b>33 793 136,50</b>	<b>-26 725 685,44</b>	<b>20 632 806,65</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>22 644 041,64</b>	<b>-1 199 884,51</b>	<b>2 672 798,37</b>	<b>-1 001 264,51</b>	<b>32 212 256,50</b>	<b>-30 349 708,50</b>	<b>24 978 238,97</b>

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

### Nota 24. Przychody z działalności operacyjnej

<b>PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	323 458 741,36	406 042 674,19
Przychody ze sprzedaży usług	78 372 470,46	82 426 381,33
Przychody ze sprzedaży towarów	2 319 548,77	2 280 880,07
<b>Wartość przychodów, razem</b>	<b>404 150 760,59</b>	<b>490 749 935,59</b>

	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>
<b>Przychody ze sprzedaży, z czego:</b>	<b>404 150 760,59</b>	<b>490 749 935,59</b>
-ze sprzedaży produktów-lokale, działki, budynki	324 435 331,36	404 846 145,70
-ze sprzedaży produktów-pozostałe	0,00	1 196 528,49
-ze sprzedaży usług	77 395 880,46	82 426 381,33
-ze sprzedaży towarów	2 319 548,77	2 280 880,07

	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>
<b>Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty</b>	<b>401 831 211,82</b>	<b>488 469 055,52</b>
-działalność deweloperska	337 056 422,25	422 202 720,14
-działalność hotelarska	50 519 180,78	44 479 201,84
-budownictwo społeczne	13 124 270,93	13 151 043,68
-budownictwo	1 131 337,86	8 636 089,86

	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>
<b>Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych</b>	<b>324 435 331,36</b>	<b>404 846 145,70</b>
-Warszawa i okolice	230 016 137,05	325 794 626,00
-Gdynia	59 108 347,35	17 435 846,51
- Łódź	243 239,61	22 650 621,35
- Katowice	34 094 445,90	33 796 434,58
- Poznań	-3 428,55	5 168 617,26
- działki	976 590,00	

	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>
<b>Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich, apartohotele wg segmentów geograficznych</b>	<b>50 519 180,78</b>	<b>44 479 201,84</b>
-Warszawa i okolice	5 631 592,24	5 852 232,86
- Tarnowo	5 799 874,56	5 790 282,88
- Stryków	3 899 475,08	3 835 926,57
- Szczecin	5 905 807,25	4 985 719,27
- Krynica Górská	28 351 483,12	24 015 040,26
- Jerozolimskie Point	930 948,53	0,00

### Nota 25. Koszty z działalności operacyjnej

<b>KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>
Koszty ze sprzedaży produktów	239 854 303,08	286 037 266,69
Koszty ze sprzedaży usług	57 918 491,65	61 436 284,72
Koszty ze sprzedaży towarów	2 642 553,08	2 388 138,45
<b>Koszt własny sprzedaży, razem</b>	<b>300 415 347,81</b>	<b>349 861 689,87</b>

<b>Koszty sprzedaży i koszty zarządu</b>	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>
Koszty sprzedaży	24 170 008,20	24 935 958,00
Koszty zarządu	24 223 445,16	19 559 279,59
<b>Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem</b>	<b>48 393 453,36</b>	<b>44 495 237,59</b>

<b>Koszty wg rodzaju</b>	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>
Amortyzacja	11 138 296,29	10 467 188,49
Zużycie materiałów i energii	28 145 301,51	23 256 988,86
Usługi obce	263 355 028,24	218 799 729,48
Podatki i opłaty	12 213 211,90	11 482 648,49
Wynagrodzenia	40 345 016,62	36 451 404,48
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	6 421 827,37	5 903 687,22
Pozostałe koszty rodzajowe	9 345 298,36	12 380 466,31
<b>Koszty wg rodzaju, razem</b>	<b>370 963 980,29</b>	<b>318 742 113,33</b>

**Nota 26. Pozostałe przychody operacyjne**

<b>PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	93 315,74	0,00
b) inne przychody operacyjne	1 828 205,38	3 792 596,16
<b>Wartość przychodów operacyjnych, razem</b>	<b>1 921 521,12</b>	<b>3 792 596,16</b>

<b>PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	93 315,74	0,00
b) opłaty manipulacyjne	235 629,70	804 777,93
c) rezerwy	583 723,17	1 688 465,04
d) inne ( w tym kary umowne, odszkodowania)	1 008 852,51	1 299 353,19
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>1 921 521,12</b>	<b>3 792 596,16</b>

**Nota 27. Pozostałe koszty operacyjne**

<b>KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	490 575,97
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 098 274,52	255 958,46
c) inne koszty operacyjne	5 879 827,55	48 779 393,70
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>6 978 102,07</b>	<b>49 525 928,13</b>

<b>KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	490 575,97
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 098 274,52	255 958,46
c) rezerwy	3 084 121,17	22 758 127,93
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	553 166,87	2 432 347,52
e) odstępne	983,00	0,00
f) koszty zaniechanych inwestycji	0,00	0,00
g) inne	2 241 555,54	23 588 918,25
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>6 978 101,10</b>	<b>49 525 928,13</b>

**Nota 28. Przychody finansowe**

<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki	3 340 872,94	1 954 930,10
c) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	13 390,74
d) inne	73 488,47	1 497 070,37
<b>Wartość przychodów finansowych, razem</b>	<b>3 414 361,41</b>	<b>3 465 391,21</b>

<b>Przychody finansowe</b>	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki od klientów	286 067,23	-397 693,82
c) odsetki od pożyczek	471 984,30	499 453,57
d) odsetki od lokat	1 331 764,60	374 526,58
e) odsetki od weksli	918 774,50	15 222,82
f) odsetki pozostałe	332 282,31	1 463 420,95
g) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	13 390,74
h) różnice kursowe	0,00	1 437 170,17
i) inne	73 488,47	59 900,20
<b>Razem</b>	<b>3 414 361,41</b>	<b>3 465 391,21</b>

**Nota 29. Koszty finansowe**

<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>
a) odsetki	16 082 412,74	25 823 898,24
b) strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
c) inne	2 795 786,86	137 350,95
<b>Wartość kosztów finansowych, razem</b>	<b>18 878 199,60</b>	<b>25 961 249,19</b>

<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>	<b>od 01-01-2016 do 31-12-2016</b>
a) odsetki, prowizje kredyty	4 606 476,44	6 159 414,53
b) odsetki- leasingi	106 032,19	73 634,48
c) odsetki- pożyczki	143 517,44	177 071,97
d) odsetki- weksle	220 619,67	350 120,82
e) odsetki- emisja obligacji	9 250 710,08	9 728 683,83
f) odsetki pozostałe	1 755 056,92	9 334 972,61
g) strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
h) inne	2 795 786,86	137 350,95
<b>Wartość kosztów finansowych, razem</b>	<b>18 878 199,60</b>	<b>25 961 249,19</b>

**Nota 30. Transakcje z podmiotami powiązаныmi**

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. Poniżej przedstawiono transakcje ze spółkami zależnymi oraz pozostałymi spółkami powiązаныmi, których wartość w 2017 roku była istotna z punktu widzenia prezentowanych danych. Przyjęto próg istotności przy transakcjach handlowych powyżej 100 tys. przy pozostałych 10% kapitałów własnych. Wszystkie transakcje zawarte w 2017 r. przez Spółkę lub jednostkę zależną z podmiotami powiązаныmi, oparte były na warunkach rynkowych.





Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

NAZWA SPÓŁKI	Należności od jednostek powiązanych	
	31-12-2017	31-12-2016
TBS Marki Sp. z o.o.	127 222,70	1 060 203,17
J.W. Marka Sp. z o.o.	365 478,50	0,00
Business Financial Construction Sp. z o.o.	392 873,90	235 741,90
J.W. Construction Sp. z o.o.	3 599 498,60	12 327 627,03
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	30 088,23	0,00
Dana Invest Sp. Z o.o.	127 429,95	169 881,03
Porta Transport Sp .z o.o. w likwidacji	14 760,00	14 760,00
Varsovia Apartamenty Sp.z o.o.(dawniej Bałtycka Invest sp. z o.o.)	208 158,13	19 288,86
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	210 414,04	4 068 047,53
Bliska Wola 4 Sp.z o.o. 2 SK	517 261,58	910 619,15
Wola Invest Sp zo.o.	23 692,26	18 969,06
Bliska Wola 4 Sp. Z o.o.	20 834,80	20 834,80
Łódź Invest Sp. Z o.o.	7 675,20	415 965,10
Berensona Invest Sp. Z o.o.	26 644,26	20 445,06

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania do jednostek powiązanych	
	31-12-2017	31-12-2016
TBS Marki Sp. z o.o.	29 779 250,20	30 563 179,29
J.W. Marka Sp. z o.o.	709 047,00	366 499,58
Business Financial Construction Sp. z o.o.	1 705 811,10	1 228 600,63
Seahouse Sp. z o.o.	0,00	6 275,99
J.W. Construction Sp. z o.o.	3 845 230,61	27 637 127,12
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	24 888,83	0,00
Łódź Invest Sp.z o.o.	0,00	0,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	4 212,00	0,00
Varsovia Apartamenty Sp.z o.o.	13.035,47	0,00

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

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016
J.W. Marka Sp. Z o.o.	usługi marketingowe	707 340,00	565 826,00
J.W. Marka Sp. Z o.o.	opłata licencyjna za znak towarowy	8 638 865,86	348 517,22
Business Financial Construction Sp. z o.o.	usługi marketingowe	3 337 134,01	3 001 939,16
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane-Zdziarska droga 17KL	0,00	246 084,80
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane-Zdziarska II	4 613 669,57	26 309 183,11
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Ożarów Domki	5 465 649,74	2 825 696,64
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Ożarów Bloki	1 069 664,02	0,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Kręczki Kaputy		16 991 798,38
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Katowice	8 762 189,74	0,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Osada Wiślana	0,00	243 493,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	budowlane Kasprzaka Ck	0,00	692 000,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	budowlane Kasprzaka Cm	0,00	986 400,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	budowlane - najem żurawi Kasprzaka CK	157 500,00	0,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	budowlane - najem żurawi Kasprzaka CM	105 400,00	0,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	obsługa kadrowa Kasprzaka CK	847 517,10	0,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	obsługa kadrowa Kasprzaka CM	698 286,50	0,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	obsługa kadrowa Badyłarska	159 791,80	0,00
Nowe Tysiąclecie sp zo.o.	refaktury(energia)	163 040,38	0,00



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

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

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	za okres 01-01-2017 do 31-12-2017	za okres 01-01-2016 do 31-12-2016
TBS Marki Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	255 091,17	232 921,50
TBS Marki Sp. z o.o.	usługi budowlano-montażowe	564 148,89	489 790,11
TBS Marki Sp. z o.o.	poręczenie kredytu	784 000,00	784 000,00
J.W. Marka Sp. z o.o.	najem nieruchomości	600 000,00	0,00
Business Financial Construction Sp. z o.o.	najem samochodów	319 050,48	0,00
Business Financial Construction Sp. z o.o.	najem samochodów	0,00	310 062,38
Seahouse Sp. z o.o.	obsługa sprzedażowa	600,00	241 179,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	refaktury	247 662,88	42 337,32
J.W. Construction Sp. z o.o.	refaktury -energia	0,00	342 599,93
J.W. Construction Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	600 000,00	600 000,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	usługi naprawy gwarancyjne	629 402,95	806 981,50
J.W. Construction Sp. z o.o.	wynajem biurowca	146 028,00	589 986,30
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	usługa budo-montaż	4 237 215,00	17 060 633,00
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	obsługa administracyjna	279 180,00	366 240,00
Nowe Tysiąclecie Sp. Z o.o.	obsługa sprzedażowa	184 062,00	254 242,00
Dana Invest Sp. Z o.o.	usługi marketingowe	-37 500,00	236 000,00
Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	najem nieruchomości	144 000,00	144 000,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	obsługa administracyjna	2 400,00	1 776 600,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	obsługa sprzedaży	0,00	330 378,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	usługa budowlana	161 875,90	2 092 251,08
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	pozwolenie na wycinkę drzew	0,00	1 022 572,04
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	pozostała	4 091,25	146 610,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o. 2 SK	obsługa administracyjna	2 400,00	1 293 012,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o. 2 SK	obsługa sprzedażowa	0,00	267 912,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o. 2 SK	usługa budowlana	129 267,36	1 670 790,45
Łódź Invest Sp. Z o.o.	usługa bud-montaż	0,00	2 018 728,00
Łódź Invest Sp. Z o.o.	obsługa sprzedażowa	600,00	177 472,00
Hanza Invest SA	obsługa administracyjna	2 054 790,00	2 400,00
Hanza Invest SA	obsługa sprzedaży	208 000,00	0,00
Varsovia Apartamenty Sp.z o.o.	refaktury (pozostałe)	149 409,60	0,00

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

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

**Nota 31. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów Grupy Kapitałowej, struktura zatrudnienia**

Poniżej zaprezentowano wynagrodzenie za 2017 rok. Tabele zawierają łączne dane osób wchodzących w skład organów Grupy Kapitałowej dominującej z podziałem na wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji w Spółkach Grupy, zatrudnienia w Spółkach Grupy, innych form wynagrodzenia.

JW Construction Holding S.A.	od 01-01-2017 do 31-12-2017
<b>Zarząd</b>	
Rajchert Wojciech	200 904,17
Starzyńska Magdalena	184 302,67
Ostrowska Małgorzata	142 721,57
Suprynowicz Piotr	49 440,00

<b>JW Construction Holding S.A.</b>	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>
<b>Rada Nadzorcza</b>	
Józef Wojciechowski	0,00
Szwarc-Sroka Małgorzata	19 972,80
Łopuszyńska Irmína	16 788,80
Czyż Barbara	96 035,04
Michnowicz Laura	9 168,56
Radziwiłski Jacek	19 531,45
Maruszyński Marek	15 280,66

<b>JW Construction Holding S.A.</b>	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>
<b>Rada Nadzorcza, wynagrodzenia z innych tytułów</b>	
Józef Wojciechowski	0,00
Szwarc-Sroka Małgorzata	267 519,19
Łopuszyńska Irmína	311 550,00
Czyż Barbara	2 800,00
Michnowicz Laura	0,00
Radziwiłski Jacek	300 000,00
Maruszyński Marek	0,00

<b>Pozostałe Spółki Grupy Kapitałowej, pozostałe umowy</b>	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>
<b>Zarząd</b>	
Rajchert Wojciech	35 090,00
Starzyńska Magdalena	41 035,84
Ostrowska Małgorzata	80 935,06
Suprynowicz Piotr	234 795,13

<b>Pozostałe Spółki Grupy Kapitałowej, pozostałe umowy</b>	<b>od 01-01-2017 do 31-12-2017</b>
<b>Rada Nadzorcza</b>	
Józef Wojciechowski	0,00
Szwarc-Sroka Małgorzata	130 273,57
Łopuszyńska Irmína	67 500,00
Czyż Barbara	47 328,75
Michnowicz Laura	0,00
Radziwiłski Jacek	0,00
Maruszyński Marek	0,00

**Informacje o przeciętnym zatrudnieniu w Spółce Dominującej, z podziałem na grupy zawodowe**

<b>Spółka</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Zarząd	2	2
Dyrekcja	12	18
Administracja	214	206
Inni pracownicy	126	127
<b>Razem</b>	<b>354</b>	<b>353</b>

<b>Umowy</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Umowa o pracę	354	353
Umowy zlecenie	238	298
Umowy o dzieło	31	20

## Nota 32. Istotne zdarzenia w roku obrotowym

### Pozwolenia na budowę i użytkowanie:

#### a) na budowę

W dniu 9 lutego 2017r. spółka zależna od Emitenta Nowe Tysiąclecie sp. z o.o. otrzymała pozwolenie zamienne umożliwiające budowę III etapu inwestycji Nowe Tysiąclecie. Pozwolenie jest prawomocne i zostało przeniesione na Emitenta, który będzie inwestorem.

W dniu 10 kwietnia 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu budynków wielorodzinnych na osiedlu Lewandów IV (Wrzosowa Aleja) obejmujące 3 budynki wielorodzinne wraz z zagospodarowaniem terenu. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 18 kwietnia 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu budynków wielorodzinnych, stanowiących część osiedla Lewandów III (Wrzosowa Aleja) obejmującą 5 budynków wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu – decyzja została uchylona przez Wojewodę Mazowieckiego. Spółka podejmuje działania mające na celu ponowne uzyskanie pozwolenia zgodnie z wytycznymi Wojewody.

W dniu 23 października 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, położonego w gm. Kręczki Kaputy k. Ożarowa Mazowieckiego. Pozwolenie jest prawomocne.

#### b) na użytkowanie

W dniu 7 kwietnia 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Marcina z Wrocimowic/Sprawna – Osiedle Willa One. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 13 kwietnia 2017 r. Spółka z Grupy działająca pod firmą Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. - otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynku wielorodzinnego „Nowe Tysiąclecie etap B1 ” przy ul. Tysiąclecia w Katowicach. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 18 lipca i 9 sierpnia 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie zespołu budynków szeregowych, położonego w gm. Kręczki Kaputy koło Ożarowa Mazowieckiego. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 29 września 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie części mieszkaniowej etapu C osiedla wielorodzinnego Bliska Wola na 457 lokali w rejonie ulicy Ordon/Kasprzaka w Warszawie. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 3 października 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie zespołu budynków szeregowych, położonego w gm. Kręczki Kaputy k. Ożarowa Mazowieckiego. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 19 października 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie osiedla budynków wielorodzinnych „Zielona Dolina II etap I” z usługami, przedszkolem, garażami zlokalizowanego w Warszawie, w rejonie ulicy Zdziarskiej i Ostródzkiej. Pozwolenie jest prawomocne.

### Umowy generalnego wykonawcy

W dniu 28 lutego 2017 r. spółka z Grupy – Hanza Invest S.A. zawarła z J.W. Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach, zawarła umowę, której przedmiotem jest dokończenie w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji Hanza Tower w Szczecinie. Inwestycja obejmuje budowę 501 lokali mieszkalnych i usługowych. Termin zakończenia prac został ustalony na dzień 28.02.2019 r. Wartość prac została ustalona na kwotę 150.000.000 zł netto.

W dniu 14 lipca 2017 r. Spółka zawarła z J.W. Construction Sp. z o.o. (spółka zależna) z siedzibą w Ząbkach umowę, której przedmiotem jest realizacja w ramach generalnego wykonawstwa robót związanych z kompleksową budową osiedla Nowe Tysiąclecie III etap w Katowicach przy ul. Tysiąclecia. Na osiedlu będą 3 budynki zawierające 346 lokali mieszkalnych i usługowych (garaży wielostanowiskowych). Termin zakończenia prac został ustalony na koniec II kwartału 2019 roku. Wartość prac została ustalona na kwotę 71.778.027 zł netto.

### Umowy dotyczące nieruchomości

#### Nabycie nieruchomości

W dniu 11 października 2017 r. Spółka nabyła dotychczas niewydzielone lokale położone w Krakowie przy ul. Wielopole 19-21, ul. Dietla 86, 88 i 90: jeden lokal użytkowy o pow. 8.206,50 m<sup>2</sup> i dziesięć lokali mieszkalnych o łącznej pow. 520,70 m<sup>2</sup> wraz z przynależnymi piwnicami o pow. 95,65 m<sup>2</sup>. Łączna cena nabycia za wszystkie lokale wyniosła 44.100.000 zł netto i została powiększona o podatek VAT w stawce obowiązującej.

W dniu 03 listopada 2017 r. Spółka zawarła umowę nabycia prawa własności dwunastu niezabudowanych działek o łącznej powierzchni 6,9034 ha położonych w Nowogardzie przy ul. Radosława, za kwotę 5.744.886 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej. Nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę wielorodzinną.

#### Umowy przedwstępne nabycia nieruchomości

W dniu 11 maja 2017 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę na nabycie nieruchomości położonych w Gdańsku przy ul. Jesionowej stanowiącej dwie działki gruntu o łącznej powierzchni 0,3136 ha za kwotę 6.500.000 zł netto + VAT. Przy

podpisaniu umowy przedwstępnej Spółka zapłaciła kwotę 1.000.000 zł tytułem zadatku. Ostateczna umowa sprzedaży ma zostać zawarta do dnia 11 maja 2018 r. Sprzedający udzielił Spółce prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane obecnie trwają prace projektowe zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

W dniu 13 czerwca 2017 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę na nabycie nieruchomości położonych w Gdańsku przy ul. Starowiejskiej o łącznej powierzchni 0,9693 ha za kwotę 20.500.000 zł netto + VAT. Przy podpisaniu umowy przedwstępnej Spółka zapłaciła kwotę 2.460.000 zł tytułem zadatku. Ostateczna umowa sprzedaży ma zostać zawarta do dnia 13 czerwca 2018 r. Sprzedający udzielił Spółce prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane obecnie trwają prace projektowe zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

W dniu 22 sierpnia 2017 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa własności niezabudowanej działki o powierzchni 1,7628 ha położonej w Małopoli gmina Dąbrowka. Termin zawarcia umowy ostatecznej został ustalony nie później niż dnia 22 sierpnia 2020 r., cena za nieruchomość została ustalona na kwotę 1.322.100 zł, przy czym przy umowie przedwstępnej została zapłacona kwota 132.210 zł, pozostała cena sprzedaży zostanie uiszczona przy umowie ostatecznej. Obecnie w stosunku do działki trwa procedura uchwalania zmiany przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania terenu na usługi przemysłowe.

W dniu 10 listopada 2017 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa własności sześciu niezabudowanych działek o łącznej powierzchni 11,0568 ha położonych w Małopoli gmina Dąbrowka. Termin zawarcia umowy ostatecznej został ustalony nie później niż dnia 22 sierpnia 2020 r., cena za nieruchomość została ustalona na kwotę 5.970.672 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej, przy czym przy umowie przedwstępnej została zapłacona kwota 5.970.672 zł brutto, pozostała cena sprzedaży zostanie uiszczona przy umowie ostatecznej. Obecnie w stosunku do działek trwa procedura uchwalania zmiany przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania terenu na usługi przemysłowe.

### **Sprzedaż nieruchomości**

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

W dniu 29 czerwca 2017 r. została zawarta umowa, której przedmiotem była sprzedaż przez Emitenta na rzecz podmiotu zależnego spółki pod firmą Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach prawa własności gruntu stanowiącego działki o nr 22/2 o pow. 5.261 m<sup>2</sup> i nr 22/3 o pow. 455 m<sup>2</sup> wraz z obiektem budownictwa mieszkaniowego w budowie z osiągniętym stanem „0” za kwotę 61.797.028 zł netto. Wraz z nieruchomością sprzedaży podlegała także dokumentacja projektowa będąca podstawą wydania pozwolenia na budowę budynku mieszkaniowego wielorodzinnego, pozwolenie na budowę oraz prawa do działań związanych z przygotowaniem inwestycji, łączna wartość sprzedaży wyniosła 74.000.000 zł netto.

#### **Przedwstępne umowy sprzedaży na rzecz podmiotów zewnętrznych**

W dniu 21 kwietnia 2017 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę sprzedaży dwóch niezabudowanych działek o łącznej powierzchni 5,3772 ha położonych w Łebie (wraz z udziałami w dwóch działkach drogowych) za kwotę netto 9.000.000 zł powiększoną o podatek w stawce obowiązującej z terminem zawarcia umowy ostatecznej do dnia 31 kwietnia 2018 r.

W dniu 04 października 2017 r. Spółka zawarła przedwstępną warunkową umowę sprzedaży prawa użytkownika wieczystego dwóch niezabudowanych działek o łącznej powierzchni 0,2098 ha położonych w Katowicach ul. Tysiąclecia za kwotę netto 730.000 zł powiększoną o podatek w stawce obowiązującej z terminem zawarcia umowy ostatecznej do dnia 31 marca 2018 r. Działki będące przedmiotem sprzedaży znajdują się poza terenem osiedla Nowe Tysiąclecie wznoszonego przez Spółkę i są zbędne do realizacji tej inwestycji.

### **Umowy Kredytowe**

#### **Zawarte :**

W dniu 10 lutego 2017 r. podmiot zależny od Emitenta spółka Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach, jako inwestor zawarł umowę z Alior Bank S.A. na podstawie, której Bank udzielił kredytów: inwestycyjnego w wysokości 138.789.712 zł, na VAT w wysokości 3.000.000 zł. Kredyty zostały udzielone w celu finansowania i refinansowania wydatków związanych z realizacją apartamentowca Hanza Tower przy Al. Wyzwolenia i ul. Odzieżowej w Szczecinie. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 30 września 2020 r.

W dniu 23 marca 2017 r. Spółka zawarła z Getin Noble Bank S.A. umowę o kredyt inwestycyjny na współfinansowanie kosztów realizacji III etapu inwestycji „Osiedle Nowe Tysiąclecie” w Katowicach w wysokości 42.000.000 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 20 grudnia 2019 r.

#### **Spłacone :**

W dniu 14 kwietnia 2017 r. podmiot zależny od Emitenta spółka pod firmą Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Nowe Tysiąclecie Budynek B1” w Katowicach w wysokości 24.000.000 zł zaciągniętego w Getin Noble Bank SA.

W dniu 13 czerwca 2017 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Osiedle Kamerata” w Gdyni w wysokości 9.700.000 zł zaciągniętego w Plus Bank S.A.

W dniu 23 czerwca 2017 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu na finansowanie budownictwa komercyjnego związanego z realizacją przedsięwzięcia inwestycyjnego „Jerozolimskie Point” w Warszawie w wysokości 23.000.000 zł zaciągniętego w Millennium Bank S.A.

W dniu 31 października 2017 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu odnawialnego przeznaczonego na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Zielona Dolina II Etap I” w Warszawie, w wysokości 35.000.000 zł zaciągniętego w BOŚ Bank S.A.

#### **Aneksowane :**

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

W dniu 26 kwietnia 2017 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez PKO BP S.A. w wysokości 10.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 26 kwietnia 2018 r.

W dniu 28 grudnia 2017 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt rewolwingowy udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w ostatecznej wysokości 4.500.000 zł, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Na mocy Aneksu podwyższono i przesunięto termin wykorzystania kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 31 grudnia 2018 r.

W dniu 4 lipca 2017 r. J.W. Construction Spółka z o.o. podmiot zależny Emitenta zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez PKO BP S.A. w wysokości 7.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 26 kwietnia 2018r.

#### **Papiery Wartościowe**

##### **Wykup obligacji:**

W dniu 8 grudnia 2017 r. Spółka dokonała ostatecznego wykupu obligacji serii JWC1217, wyemitowanych w liczbie 120.000 sztuk o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości 120.000.000 zł, oznaczonych w systemie KDPW kodem ISIN PLJWC0000100, kwota raty wykupu wynosiła 72.000.000 zł.

##### **Wypłata odsetek**

W dniu 24 kwietnia 2017 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji serii JWX0116.

W dniu 09 czerwca i 08 grudnia 2017 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji oznaczonych kodem ISIN PLJWC00000100.

W dniu 30 listopada 2017 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji oznaczonych kodem ISIN PLJWC00000118.

##### **Zmiana warunków emisji obligacji**

W dniu 8 maja 2017 r. Spółka uzyskała zgodę administratora na wykreślenie hipoteki w wysokości 125.000.000 zł z księgi wieczystej nr WA4M/00440028/3 prowadzonej dla działki nr 3/15 przeznaczonej pod etap D inwestycji Bliska Wola realizowanej w Warszawie u zbiegu ulicy Kasprzaka z Al. Prymasa Tysiąclecia. Hipoteka została wykreślona w dniu 10 lipca 2017 r. Wykreślenie hipoteki wynikało ze zmiany charakteru obligacji serii JWX0116 na niezabezpieczone.

W dniu 30.06.2017 r. Spółka uzyskała zgodę na zmianę warunków obligacji serii JWX0116 w zakresie ustalenia nowego terminu ich wykupu, który został przesunięty na dzień 01.06.2020 r.

W związku z emisją obligacji serii ISIN PLJWC0000126 termin wykupu obligacji serii JWX0116 zostanie przesunięty na datę nie wcześniejszą niż 17.11.2020r.

##### **Emisja obligacji**

W dniu 31 maja 2017 r. Spółka wyemitowała 70.000 obligacji niezabezpieczonych o wartości nominalnej 1.000 zł każda obligacji i łącznej wartości 70.000.000 zł. Obligacje otrzymały oznaczenie ISIN PLJWC0000118. Obligacje oprocentowane są w oparciu o 6M WIBOR + marża 3,00 %. Ostateczny termin wykupu obligacji to 29.05.2020 r., przy czym w dniu 30.05.2018 r. Spółka dokona częściowego wykupu wartości nominalnej każdej z obligacji w wysokości 10 % a w dniu 30.05.2019 r. w wysokości 40 %.

Celem emisji Obligacji jest finansowanie działalności bieżącej Spółki, w tym finansowanie zakupów gruntów i wydatków związanych z przygotowaniem projektów deweloperskich.

W dniu 17 listopada 2017 r. Spółka wyemitowała 94.000 obligacji niezabezpieczonych o wartości nominalnej 1.000 zł każda obligacji i łącznej wartości 94.000.000 zł. Obligacje otrzymały oznaczenie ISIN PLJWC0000126. Obligacje oprocentowane są w oparciu o 6M WIBOR + marża 3,00 %. Ostateczny termin wykupu obligacji to 16.11.2020 r., przy czym w dniu 15.11.2018 r. Spółka dokona częściowego wykupu wartości nominalnej każdej z obligacji w wysokości 10 % a w dniu 15.11.2019 r. w wysokości 45 %.

Celem emisji Obligacji jest finansowanie działalności bieżącej Spółki, w tym finansowanie zakupów gruntów i wydatków związanych z przygotowaniem projektów deweloperskich.

### **Poręczenie**

Jedynym udzielonym w 2017 r. poręczeniem przekraczającym 10 % kapitałów własny Spółki jest poręczenie na rzecz Alior Bank S.A. z tytułu przyznanego kredytu na rzecz spółki zależnej pod firmą Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach. Poręczenie zostało udzielone w dniu 10 lutego 2017 r. 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. Hanza Invest S.A. zaciągnęła przedmiotowe kredyty w związku z realizacją inwestycji Hanza Tower w Szczecinie przy al. Wyzwolenia 46. Poręczenie zostało udzielone do czasu spłaty kredytów, których termin w umowie kredytowej został udzielony na dzień 30 września 2020 roku. Spółka jest jedynym akcjonariuszem Hanzy Invest S.A., która jest spółką celową przeznaczoną do realizacji inwestycji Hanza Tower w Szczecinie.

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

#### Hanza Invest S.A.

W dniu 22 lutego 2017 Sąd dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego dokonanego w wyniku złożenia przez Spółkę, w dniu 21 grudnia 2016 r., oświadczenia Hanzie Invest S.A. o zamianie posiadanych 34.000 obligacji zamiennych na akcje o zamianie obligacji na 200.000 akcji imiennych serii C o wartość nominalnej 1 zł każda akcja i łącznej wartości 200.000 zł.

#### Varsovia Apartamenty Sp. z o.o. (poprzednio Bałtycka Invest Sp. z o.o.)

W dniu 06 kwietnia 2017 r. aktem notarialnym Rep. A 5989/2017 sporządzonym przez Ewc) Rokos Notariusza w Warszawie został podwyższony kapitał zakładowy w spółce zależnej pod firmą Varsovia Apartamenty Sp. z o.o z siedzibą w Ząbkach. Kapitał został podwyższony z kwoty 5.000 zł do kwoty 35.000 zł tj. o kwotę 30.000 zł w drodze utworzenia 600 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Udziały zostały objęte w całości przez Spółkę po cenie emisyjnej 500 zł każdy udział.

#### Wydarzenia korporacyjne:

### **Walne Zgromadzenia**

W dniu 26 czerwca 2017 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które oprócz uchwał w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdań : finansowych i Zarządu z działalności Emitenta jak i jej Grupy Kapitałowej w 2016 r., sposobu podziału zysku za 2016 rok oraz udzielenia absolutorium członkom organów Spółki z wykonywania obowiązków w 2016 r., ustaliło liczbę członków Rady Nadzorczej kolejnej kadencji na 5 osób i powołało w skład Rady Nadzorczej Panią Barbarę Czyż oraz Panią Małgorzatę Szwarz – Sroka.

W dniu 16 sierpnia 2017 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwały w sprawie : zmiany liczby członków Rady Nadzorczej, powołania Pana Marka Maruszyńskiego w skład Rady Nadzorczej, przyznało dodatkowe wynagrodzenie niezależnym członkom Komitetu Audytu Rady Nadzorczej a także wyraziło zgodę na skup akcji własnych.

### **Wezwanie na akcje Spółki**

W dniu 20 stycznia 2017 r. zostało ogłoszone przez Pana Józefa Wojciechowskiego wezwanie na sprzedaż 30.247.179 akcji Spółki stanowiących 34,04 % ogólnej liczby akcji jak i głosów. W wyniku wezwania Pan Wojciechowski w dniu 17 marca 2017 r. nabył 17.416.894 sztuk akcji Spółki stanowiących 19,60 % kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do takiej samej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

### **Nota 33. Zdarzenia, które wystąpiły po dacie bilansowej**

#### Spłata umowy kredytowej

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

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

#### Pozwolenie na budowę

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

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

#### Nabycie nieruchomości

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

#### Umowa przedwstępna nabycia nieruchomości

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

#### Sprawy Korporacyjne

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

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

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

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

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

#### Procedura łączenia

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

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

#### Orzeczenia sądowe

W dniu 09 marca 2018 r. Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 27 września 2016 r. wydany w II instancji z powództwa m.st. Warszawy przeciwko Spółce, dotyczy opłaty za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr 2/6 położonej w Warszawie przy ul. Górczewskiej 181 za lata 2009 -2013. Przedmiotowa działka zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przeznaczona jest na cele komunikacyjne – budowę trasy NS. Uchylony wyrok zasądzał na rzecz m.st. Warszawy kwotę 14.123.786,25 zł wraz z odsetkami oraz kosztami postępowania sądowego. Sprawa została skierowana do ponownego rozpoznania przez Sąd Apelacyjny jako II instancja.

#### **Nota 34. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego w tys. PLN**

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

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

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2017r do 31 grudnia 2017r., 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 4,2247 zł/EURO



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od dnia 1 stycznia 2017 do dnia 31 grudnia 2017 roku

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2016r. do 31 grudnia 2016r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3757 zł/EURO.

Pozycja bilansu skonsolidowanego	2017-12-31		2016-12-31	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 690 887</b>	<b>405 401</b>	<b>1 503 419</b>	<b>339 833</b>
Aktywa trwałe	745 463	178 729	658 284	148 798
Aktywa obrotowe	945 425	226 672	845 135	191 034
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 690 887</b>	<b>405 401</b>	<b>1 503 419</b>	<b>339 833</b>
Kapitał własny	678 228	162 609	653 192	147 647
Zobowiązania długoterminowe	463 811	111 202	337 049	76 187
Zobowiązania krótkoterminowe	548 848	131 590	513 178	115 999

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2017 do 31-12-2017		od 01-01-2016 do 31-12-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	404 151	95 664	490 750	112 154
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	300 415	71 109	349 862	79 956
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>103 735</b>	<b>24 555</b>	<b>140 888</b>	<b>32 198</b>
Koszty sprzedaży	24 170	5 721	24 936	5 699
Koszty ogólnego zarządu	24 223	5 734	19 559	4 470
Zysk (strata) ze sprzedaży	53 200	12 593	88 862	20 308
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	48 143	11 396	43 129	9 856
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>32 680</b>	<b>7 735</b>	<b>20 633</b>	<b>4 715</b>
Podatek dochodowy	6 744	1 596	-4 345	-993
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>25 936</b>	<b>6 139</b>	<b>24 978</b>	<b>5 708</b>

Pozycja bilansu Emitenta	2017-12-31		2016-12-31	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 631 702</b>	<b>391 211</b>	<b>1 449 838</b>	<b>327 721</b>
Aktywa trwałe	800 807	191 999	708 549	160 160
Aktywa obrotowe	830 895	199 212	741 289	167 561
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 631 702</b>	<b>391 211</b>	<b>1 449 838</b>	<b>327 721</b>
Kapitał własny	711 230	170 522	684 286	154 676
Zobowiązania długoterminowe	345 105	82 741	191 979	43 395
Zobowiązania krótkoterminowe	575 366	137 948	573 573	129 650

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2017 do 31-12-2017		od 01-01-2016 do 31-12-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	348 440	82 477	185 438	42 379
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	260 307	61 616	181 323	41 439
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>88 133</b>	<b>20 861</b>	<b>4 115</b>	<b>940</b>
Koszty sprzedaży	30 790	7 288	18 072	4 130
Koszty ogólnego zarządu	16 498	3 905	12 374	2 828
Zysk (strata) ze sprzedaży	38 703	9 161	-33 862	-7 739
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	34 310	8 121	-69 161	-15 806
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>36 113</b>	<b>8 548</b>	<b>-6 079</b>	<b>-1 389</b>
Podatek dochodowy	9 169	2 170	-15 669	-3 581
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>26 945</b>	<b>6 378</b>	<b>9 591</b>	<b>2 192</b>

### Nota 35. 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 Grupy ze zobowiązań wynikających z umów, mogą dochodzić roszczeń na podstawie ustanowionych zabezpieczeń. Zabezpieczenia ustanawiane są do kwoty udzielonego kredytu pomnożonego przez określony współczynnik. Współczynnik w zależności od rodzaju umowy kredytowej, rodzaju zabezpieczenia, banku finansującego i innych czynników wynosi od 100% do 200%. Niezależnie od liczby i kwoty ustanowionych zabezpieczeń bank może dochodzić roszczeń do kwoty faktycznego zadłużenia wraz z należnymi odsetkami. Na dzień 31 grudnia 2017 wartość zadłużenia z tytułu kredytów była równa 204 mln zł i nie było jakichkolwiek przesłanek mogących świadczyć o tym by któryś z kredytów mógłby nie zostać spłacony w terminie.

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

Poniżej zaprezentowano wartość hipotek zabezpieczonych na nieruchomościach:

<b>ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE</b>	<b>31.12.2017</b>
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - kredyty	690 863 086
Kwota na zabezpieczenia na nieruchomościach jednostek obcych - kredyty	21 000 000
Kwota na zabezpieczenia na nieruchomościach jednostek obcych - gwarancja	10 500 000

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

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

Poniżej zaprezentowano wartość udzielonych poręczeń i gwarancji:

<b>ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE- pozostałe</b>	<b>31.12.2017</b>
Poręczenie J.W. Construction Holding S.A. na rzecz Hanza Invest SA kredytu w Alior Bank SA	141 789 712
Poręczenie J.W. Construction Holding S.A. na rzecz Dana Invest Sp. z o.o. kredytu w Banku BZ WBK SA	29 694 876
Zastaw rejestrowy na udziałach J.W. Construction Holding S.A. w Dana Invest Sp. z o.o.	23 499 582
Poręczenia na rzecz J.W. Construction Sp. z o.o. kredytu i gwarancji w PKO BP	14 500 000
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000

Na dzień 31 grudnia 2017 r. były udzielone były również gwarancje ubezpieczeniowe i bankowe usunięcia wad i usterek udzielone przez banki oraz instytucje ubezpieczeniowe, których beneficjentem były Spółki Grupy Kapitałowej. Ponadto zostały wystawione na rzecz Spółek Grupy Kapitałowej weksle in blanco jako zabezpieczenie ich uprawnień wynikających z udzielonych przez kontrahentów gwarancji, które Spółki mają prawo wypełnić w każdym czasie na sumę odpowiadającą kosztom usunięcia wad i usterek. Łączna wartość gwarancji wyniosła na dzień 31 grudnia 2017 r. 19,7 mln zł (J.W. Construction Holding SA), 2,8 mln zł i 128 tys. Euro (J.W. Construction sp. z o.o).

### Nota 36. Istotne sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2017 r. wartość postępowań wytoczonych przeciwko Grupie nie przekraczała 10% kapitałów własnych Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. wartość postępowań wytoczonych z powództwa Spółki lub podmiotów z GK, prowadzonych w sądach powszechnych (tzn. w sądach I i II instancji) nie przekraczała 10 % kapitałów własnych Spółki. Przy czym wskazać należy, iż, w dniu 28 grudnia 2016 r. Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej z dnia 27 czerwca 2016 r. (sygn. Akt ICSK 361/16) od wyroku oddalającego powództwo przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawie („Pozwany”) o zobowiązanie Pozwanego do złożenia oświadczenia woli w zakresie nabycia od Spółki prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr 2/6 o pow. 3.2605 ha, dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA4M/00413015/1 („Nieruchomość”) za cenę netto wynoszącą 91.130.975 zł wraz z odsetkami od dnia 8 stycznia 2010r. Spółka złożyła pozew na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 2) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (D2.U.2003.80.717) w związku z uchwaleniem przez Pozwanego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Olbrachta (zatwierdzony uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LVI/1669/2009, który wszedł w życie z dniem 3 sierpnia 2009 r.) („Plan”). Nieruchomość w Planie została przeznaczona pod Trasę N-S. W okresie kiedy Spółka nabyła Nieruchomość nie obowiązywał dla niej żaden plan zagospodarowania. Z chwilą i w wyniku uchwalenia Planu nastąpiło istotne ograniczenie możliwości korzystania przez

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

### Nota 37. Instrumenty finansowe i rachunkowość zabezpieczeń

Grupa nie korzysta z pochodnych instrumentów finansowych. Grupa korzysta z kredytów bankowych, pożyczek, emituje obligacje jak również korzysta z umów leasingu finansowego.

Główne aktywa finansowe Grupy Kapitałowej to pożyczka do Grupy Kapitałowej powiązanej nie konsolidowanej oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

### Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

	<i>Kategoria zgodnie z MSR 39</i>	<i>Wartość bilansowa 31 grudnia 2017</i>	<i>31 grudnia 2016</i>	<i>Wartość godziwa 31 grudnia 2017</i>	<i>31 grudnia 2016</i>
<i>Aktywa finansowe</i>					
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	DDS	12 357,98	12 355,98	12 357,98	12 355,98
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	DDS	209 550,00	209 550,00	209 550,00	209 550,00
Krótkoterminowe pożyczki	PiN	112 067,95	1 336 124,00	112 067,95	1 336 124,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	PiN		0,00		
		29 703 132,94	34 998 201,77	29 703 132,94	34 998 201,77
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	WwWGpWF	174 271 089,37	88 312 239,72	174 271 089,37	88 312 239,72
<i>Zobowiązania finansowe</i>					
Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	PZFwgZK	204 039 207,77	187 302 266,31	204 039 207,77	187 302 266,31
Pożyczki od spółek powiązanych, obcych	PZFwgZK	897 210,95	4 994 486,95	897 210,95	4 994 486,95
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	PZFwgZK	598 298,02	1 546 189,64	598 298,02	1 546 189,64
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	PZFwgZK	1 379 251,99	1 395 828,84	1 379 251,99	1 395 828,84
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	PZFwgZK	54 668 691,12	38 232 146,64	54 668 691,12	38 232 146,64
Obligacje	PZFwgZK	219 867 451,05	127 542 890,70	219 867 451,05	127 542 890,70
Zobowiązania wekslowe	PZFwgZK	573 279,31	7 008 683,52	573 279,31	7 008 683,52

UdtW – Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,

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

PiN – Pożyczki i należności,

DDS – Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,

PZFwgZK – Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

### Ryzyko stopy procentowej

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

<i>31 grudnia 2017 - Oprocentowanie zmienne</i>	<i>do 1 roku</i>	<i>1 do 2 lat</i>	<i>2 - 5 lat</i>	<i>powyżej 5 lat</i>	<i>Ogółem</i>
Aktywa gotówkowe	174 271 089,37	0,00	0,00	0,00	174 271 089,37
Aktywa finansowe - krótkoterminowe pożyczki	112 067,95	0,00	0,00	0,00	112 067,95
Pożyczki od spółek powiązanych, obcych	897 210,95	0,00	0,00	0,00	897 210,95
Kredyty bankowe	59 350 063,04	46 682 411,57	19 388 653,94	78 618 079,22	204 039 207,77
Zobowiązania z tytułu obligacji	20 767 451,05	199 100 000,00	0,00	0,00	219 867 451,05

### **Zabezpieczenia**

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

### **Nota 38. Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej w Grupie Kapitałowej - J.W. Construction Holding SA**

#### **Organy Spółki**

##### **Zarząd**

##### Skład osobowy Zarządu

Na dzień 31.12.2017 roku w skład Zarządu Spółki wchodził:

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

W roku 2017 wygasła kadencja członków Zarządu. Zarząd został powołany na kolejną kadencję :

Pani Magdalena Starzyńska przez Radę Nadzorczą  
Pan Wojciech Rajchert przez Radę Nadzorczą  
Pani Małgorzata Ostrowska na podstawie uprawnienia osobistego uprawnionego Akcjonariusza  
Pan Piotr Suprynowicz na podstawie uprawnienia osobistego uprawnionego Akcjonariusza

Na dzień sporządzenia sprawozdania w skład Zarządu wchodzi :

Pani Magdalena Starzyńska - Członek Zarządu  
Pan Wojciech Rajchert - Członek Zarządu  
Pani Małgorzata Ostrowska - Członek Zarządu  
Pan Piotr Suprynowicz - Członek Zarządu

##### **Rada Nadzorcza**

##### Skład osobowy Rady Nadzorczej

Na dzień 31.12.2017 r. Rada Nadzorcza Spółki składała się z:

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Małgorzata Szwarc - Sroka – Członek Rady Nadzorczej  
Irmína Łopuszyńska Członek Rady Nadzorczej  
Jacek Radziwiłski – Członek Rady Nadzorczej  
Barbara Czyż – Członek Rady Nadzorczej  
Marek Maruszyński – Członek Rady Nadzorczej

W roku 2017 wygasła kadencja członków Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza została powołana na kolejną kadencję :

Pan Józef Wojciechowski na podstawie uprawnienia osobistego uprawnionego Akcjonariusza  
Pani Irmína Łopuszyńska na podstawie uprawnienia osobistego uprawnionego Akcjonariusza  
Pan Jacek Radziwiłski na podstawie uprawnienia osobistego uprawnionego Akcjonariusza  
Pani Barbara Czyż przez Walne Zgromadzenie  
Pani Małgorzata Szwarc – Sroka przez Walne Zgromadzenie.

W okresie sprawozdawczym w dniu 16 sierpnia 2017 r. w skład Rady Nadzorczej został powołany Pan Marek Maruszyński przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.

Na dzień sporządzenia sprawozdania w skład Rady Nadzorczej wchodzi :

Pan Józef Wojciechowski – Członek Rady Nadzorczej  
Pani Irmína Łopuszyńska – Członek Rady Nadzorczej  
Pan Jacek Radziwiłski – Członek Rady Nadzorczej  
Pani Barbara Czyż – Członek Rady Nadzorczej  
Pani Małgorzata Szwarc – Członek Rady Nadzorczej  
Pan Marek Maruszyński – Członek Rady Nadzorczej  
Pan Ryszard Matkowski – Członek Rady Nadzorczej

#### Komitet Audytu

Na dzień 31.12.2017 r. w skład Komitetu Audytu wchodził :

Jacek Radziwiłski – Przewodniczący (niezależny członek Rady Nadzorczej)

Irmina Łopuszyńska – Członek

Marek Maruszczyński – Członek (niezależny członek Rady Nadzorczej)

Na dzień sporządzenia sprawozdania w skład Komitetu Audytu wchodzi :

Ryszard Matkowski – Przewodniczący (niezależny członek Rady Nadzorczej)

Irmina Łopuszyńska – Członek

Marek Maruszczyński – Członek (niezależny członek Rady Nadzorczej)

#### **Nota 39. Zarządzanie kapitałem**

Grupa 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 Grupa monitoruje kapitał między innymi na podstawie wskaźnika kapitału własnego oraz wskaźnika kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania/EBITDA.

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

Wskaźnik kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania / EBITDA jest obliczany jako stosunek kredytów, pożyczek i innych źródeł finansowania do EBITDA. Kredyty, pożyczki i inne źródła finansowania oznaczają łączną kwotę zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i leasingu, natomiast EBITDA jest to zysk z działalności operacyjnej po dodaniu amortyzacji. W celu utrzymania płynności finansowej i zdolności kredytowej pozwalającej na pozyskanie finansowania zewnętrznego przy rozsądnym poziomie kosztów Grupa zakłada utrzymanie wskaźnika kapitału własnego na poziomie nie niższym niż 0,3.

	<b>31 grudnia 2017</b>	<b>31 grudnia 2016</b>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	204 936 418,72	192 296 753,26
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	807 723 268,85	657 930 334,31
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-174 271 089,37	-88 312 239,72
Zadłużenie netto	838 388 598,20	761 914 847,85
Kapitał własny	678 227 625,57	653 192 302,02
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto	0	0,00
Kapitał razem	678 227 625,57	653 192 302,02
Kapitał i zadłużenie netto	1 516 616 223,77	1 415 107 149,87
Wskaźnik kapitału własnego	44,72%	46,16%
Wskaźnik kredyty	55,28%	53,84%

#### **Nota 40. Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego i przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

W dniu 24 października Spółka zawarła z BDO Sp. z o.o., podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, aneks do umowy z 15 czerwca 2016 r o dokonanie przeglądu śródrocznego i badania sprawozdania finansowego za rok 2017.

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2017 ustalone zostało na kwotę 185 tys. PLN, z tego 125 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowe, natomiast 60 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 31.12.2017 wyniosło 60 tys. PLN, z tego 35 tys. PLN za badanie roczne skonsolidowanego, natomiast 25 tys. PLN za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane z jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2017 r. wyniosło 125 tys. PLN, z tego 85 tys. PLN za badanie roczne jednostkowe, natomiast 40 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto

Spółki z GK Emitenta zawarły ze spółką BDO Sp. z o.o. umowy na badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. za rok 2016: TBS Marki Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie kwota wynagrodzenia 14,5 tys. PLN, J.W. Construction Sp. z o.o. kwota wynagrodzenia 40,5 tys. PLN, Seahouse Spółka z o.o. z siedzibą w Żąbkach kwota wynagrodzenia 5 tys. PLN, Dana Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Żąbkach kwota wynagrodzenia 5 tys. PLN, J.W. Marka Spółka z o.o. z siedzibą w Żąbkach kwota wynagrodzenia 5 tys. PLN oraz Hanza Invest S.A. z siedzibą w Żąbkach kwota wynagrodzenia 5 tys. PLN,


Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za poprzedni rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2016 wyniosło 175 tys. PLN, z tego 125 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowego, natomiast 50 tys. PLN za przegląd śródroczny i badanie roczne skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2016 wyniosło 50 tys. PLN, po 25 tys. PLN za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania jak i za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2016r. wyniosło 120 tys. PLN, z tego 85 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 40 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto.

Ponadto ze spółką BDO Sp. z o.o. zostały zawarte umowy na badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. : TBS Marki Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie kwota wynagrodzenia 14,5 tys. PLN, J.W. Construction Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach umowa kwota wynagrodzenia 40,5 tys. PLN, Seahouse Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach kwota wynagrodzenia 5 tys. PLN , Dana Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach kwota wynagrodzenia 5 tys. PLN. oraz J.W. Marka Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach kwota wynagrodzenia 5 tys. PLN.

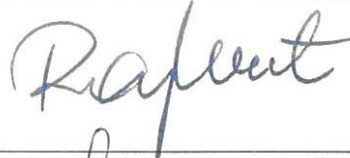
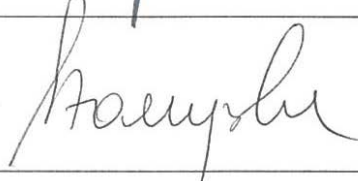


#### **Nota 41. Informacje na temat zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok ubiegły**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2016 zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w dniu 26 czerwca 2017 roku.

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

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

Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 14 marca 2018 r.