

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 3 MIESIĘCY

ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2021 ROKU.
SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ.



Ząbki, 31 Maja 2021 r.

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

E. SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA

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

F. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA

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

A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

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

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

Czas trwania Jednostki Dominującej na dzień 31 marca 2021 r. jest nieograniczony. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

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

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy i objętych konsolidacją na dzień 31 marca 2021 r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne:				
Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
J.W. Construction Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Yakor House Sp. z o.o.	Rosja	70,00%	70,00%	konsolidacja pełna
Dana Invest Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o. (Bałtycka Invest Sp. z o.o.)	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Berensona Invest Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Bliska Wola 4 Sp z o.o. 1SK	Polska	99,00%	99,00%	konsolidacja pełna
Bliska Wola 4 Sp z o.o. 2SK	Polska	99,00%	99,00%	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
Hanza Invest S.A.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.	Bułgaria	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Berensona Development Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Modlińska Development Sp. Z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Chorzów Development Sp. Z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy jest:

- Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o. – sprzedaż i administrowanie osiedli budownictwa społecznego,
- J.W. Construction Sp. z o.o. – realizacja produkcji budowlanej, produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa,
- Yakor House Sp. z o.o. - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Dana Invest Sp. z o.o. – hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- 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,
- Hanza Invest S.A. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o. - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Berensona Development Sp. z o.o. - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Modlińska Development Sp. z o.o. - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Chorzów Development Sp. z o.o. - 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. oraz J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o. które koncentruje swoją działalność w zakresie produkcji budowlanej i deweloperskiej na terytorium Rosji oraz Bułgarii. Czas trwania spółek wchodzących w skład Grupy jest nieograniczony.

Sporządzanie sprawozdania skonsolidowanego

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za lata 2020-2021 zostały sporządzone na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. i zestawione w taki sposób, aby Grupa stanowiła jedną jednostkę. Skonsolidowane sprawozdania finansowe obejmują sprawozdania finansowe jednostki dominującej J.W. Construction Holding S.A. i sprawozdania finansowe kontrolowanych przez jednostkę dominującą spółek zależnych.

Jednostka dominująca dokonała w latach 2020-2021 wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją następujących jednostek podporządkowanych:

W 2021 roku:

- Berensona Development Sp. z o.o. – 100%
- Modlińska Development Sp. z o.o. – 100%
- Chorzów development Sp. z o.o. – 100%

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

Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

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

Ważne oszacowania i założenia

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

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

Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kwartał 2020 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2019 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego. Szczegółowy opis zasad rachunkowości przyjętych przez Grupę Kapitałową J.W. Construction Holding został przedstawiony w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2020 rok, opublikowanym w dniu 31 marca 2021 roku.

- **Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów, które zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale jeszcze nie weszły w życie**
- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” - główne zmiany obejmują: odroczenie terminu pierwszego zastosowania MSSF 17 o dwa lata na roczne okresy sprawozdawcze rozpoczynające się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie, przedłużenie tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9 o dwa lata. W rezultacie kwalifikujące się jednostki będą zobowiązane do stosowania MSSF 9 w odniesieniu do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie.
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty Finansowe”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 17 (zmiana) „Umowy ubezpieczeniowe”, MSSF 16 (zmiana) „Leasing” - główne zmiany obejmują:
 - a) rozliczanie modyfikacji aktywów finansowych, zobowiązań finansowych i zobowiązań leasingowych wymaganych jako bezpośrednia konsekwencja reformy wskaźników stóp procentowych i dokonanych na ekonomicznie równoważnych zasadach, poprzez aktualizację efektywnej stopy procentowej,
 - b) reforma wskaźników stóp procentowych bezpośrednio nie powoduje zaprzestania stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń. Powiązania zabezpieczające (i związana z nimi dokumentacja) muszą zostać zmienione w celu uwzględnienia modyfikacji pozycji zabezpieczanej, instrumentu zabezpieczającego i zabezpieczanego ryzyka. Zmienione powiązania zabezpieczające powinny spełniać wszystkie kryteria kwalifikujące do stosowania rachunkowości zabezpieczeń, w tym wymogi dotyczące efektywności,
 - c) celem umożliwienia użytkownikom zrozumienia charakteru i zakresu ryzyk wynikających z reformy wskaźników stóp procentowych, na które jednostka jest narażona, oraz sposobu, w jaki jednostka zarządza tymi ryzykami, a także postępów jednostki w przechodzeniu z wskaźników stóp procentowych na alternatywne stopy referencyjne oraz w jaki sposób jednostka zarządza tym przejściem, zmiany wymagają ujawnienia:
 - ⇒ informacji o sposobie zarządzania przejściem z wskaźników referencyjnych stóp procentowych na alternatywne stopy referencyjne, postępach poczynionych na dzień sprawozdawczy oraz ryzyku wynikającym z przejścia,
 - ⇒ informacji ilościowych na temat aktywów finansowych niebędących instrumentami pochodnymi, zobowiązań finansowych niebędących instrumentami pochodnymi i instrumentów pochodnych, które nadal podlegają referencyjnym wskaźnikom stóp procentowych podlegającym reformie, wykazanych w podziale według znaczących wskaźników referencyjnych stóp procentowych,
 - ⇒ informacji w zakresie, w jakim reforma wskaźników stóp procentowych spowodowała zmiany w strategii zarządzania ryzykiem jednostki, opis tych zmian oraz sposób zarządzania tym ryzykiem przez jednostkę.

Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie.

- **Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów, które zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską**

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

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” - data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie.
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2023 rok lub po tej dacie.
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek” - data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” - data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” - data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie.
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” - data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie.
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” - data obowiązywania - okres rozpoczynający się 1 kwietnia 2021 roku lub po tej dacie.

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31-03-2021	31-12-2020
AKTYWA TRWAŁE		736 561 034,45	765 030 962,59
Wartości niematerialne	1	6 929 023,83	7 067 041,09
Rzeczowe aktywa trwałe	2	440 874 455,57	443 563 951,38
Nieruchomości inwestycyjne	3	272 309 460,18	297 661 442,61
Inne aktywa finansowe	4	10 973 501,17	11 254 521,82
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00	0,00
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	2 915 345,57	2 915 247,83
Prawo do użytkowania aktywa		2 559 248,13	2 568 757,85
AKTYWA OBROTOWE		1 143 714 901,20	1 197 111 087,07
Zapasy	6	23 909 399,08	24 047 302,88
Kontrakty budowlane	7	908 158 237,18	898 989 494,30
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	20 408 853,59	21 387 546,30
Inne aktywa finansowe	9	29 057 099,60	28 617 570,72
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	145 301 093,40	210 365 181,93
Rozliczenia międzyokresowe	11	13 754 014,40	10 231 215,50
Prawo do użytkowania aktywa		3 126 203,95	3 472 775,44
Aktywa razem		1 880 275 935,65	1 962 142 049,66
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		717 576 864,09	717 312 573,80
Kapitał podstawowy		17 771 888,60	17 771 888,60
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 493 208,19	7 493 208,19
Udziały (akcje) własne		-17 492 694,76	-17 492 694,76
Pozostałe kapitały	13	765 119 031,49	765 229 764,52
Niepodzielony wynik finansowy		-55 314 569,43	-55 689 592,75
- w tym: zysk/ strata netto		375 023,32	-12 137 181,96
Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		717 576 864,09	717 312 573,80
Kapitał przypadający udziałowcom niekontrolującym		0,00	0,00
ZOBOWIĄZANIA		1 162 699 071,55	1 244 829 475,86
Zobowiązania długoterminowe		259 958 511,33	301 952 691,42
Kredyty i pożyczki	12	107 232 863,36	124 838 373,59
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 177 870,88	1 990 732,73
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		241 204,47	241 204,47
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	15	54 316 560,29	54 299 517,46
Inne zobowiązania	14	95 990 012,33	120 582 863,17
Zobowiązania krótkoterminowe		902 740 560,22	942 876 784,44
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	15	61 533 543,53	57 777 353,54
Kontrakty budowlane	7	684 000 067,68	669 163 777,32
Kredyty i pożyczki	12	96 474 780,64	127 018 143,53
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	15	31 072 624,64	32 621 113,28
Inne zobowiązania	16	29 659 543,73	56 296 396,78
Pasywa razem		1 880 275 935,65	1 962 142 049,66

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2021 do 31-03-2021	za okres 01-01-2020 do 31-03-2020
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	103 768 822,10	45 551 589,79
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	18	89 176 163,82	34 003 784,75
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		14 592 658,28	11 547 805,04
Koszty sprzedaży		4 204 239,92	5 479 035,25
Koszty ogólnego zarządu		6 208 926,94	6 023 564,96
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		-2 099 928,40	-1 630 325,01
Zysk (strata) ze sprzedaży		2 079 563,02	-1 585 120,18
Pozostałe przychody operacyjne	19	2 050 799,75	554 441,74
Pozostałe koszty operacyjne	20	1 929 818,30	2 062 347,18
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		2 200 544,47	-3 093 025,62
Przychody finansowe	21	427 708,24	596 580,79
Koszty finansowe	22	2 066 091,24	2 581 063,37
Zysk (strata) brutto		562 161,47	-5 077 508,20
Podatek dochodowy		187 138,14	-526 111,18
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		375 023,32	-4 551 397,02
Zysk (strata) netto		375 023,32	-4 551 397,02

Inne całkowite dochody:		-110 733,03	579 043,19
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		-110 733,03	579 043,19
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
Całkowity dochód		264 290,29	-3 972 353,83
Zysk(strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		375 023,32	-4 551 397,02
Zysk(strata) netto przypadający udziałowcom niekontrolującym		0,00	0,00
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		264 290,29	-3 972 353,83
Całkowity dochód przypadający udziałowcom niekontrolującym		0,00	0,00

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		za okres 01-01-2021 do 31-03-2021	za okres 01-01-2020 do 31-03-2020
Zyski			
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych		375 023,32	-4 551 397,02
Liczba akcji			
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*		82 873 083	82 873 083
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję		82 873 083	82 873 083
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)		0,00	-0,05
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)		0,00	-0,05

*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 nie wystąpiły czynniki, które miałyby wpływ na rozwodnienie liczby akcji.



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021r.

2. Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający udziałowcom niekontrolującym	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2020	17 771 888,60	-17 492 694,76	7 493 208,19	709 820 056,72	57 947 307,60	-2 537 599,80	-55 689 592,75	717 312 573,80	0,00	717 312 573,80
Korekty błędów podstawowych	0,00	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	0,00
Stan na 1 stycznia 2021	17 771 888,60	-17 492 694,76	7 493 208,19	709 820 056,72	57 947 307,60	-2 537 599,80	-55 689 592,75	717 312 573,80	0,00	717 312 573,80
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	375 023,32	375 023,32	0,00	375 023,32
Inne całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-110 733,03	0,00	-110 733,03	0,00	-110 733,03
Całkowity dochód	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-110 733,03	375 023,32	264 290,29	0,00	264 290,29
Emisja akcji	0,00	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	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	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	0,00
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zmiany	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 31 marca 2021	17 771 888,60	-17 492 694,76	7 493 208,19	709 820 056,72	57 947 307,60	-2 648 332,83	-55 314 569,41	717 576 864,10	0,00	717 576 864,10



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021r.

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający udziałowcom niekontrolującym	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2019	17 771 888,60	-17 410 415,37	7 493 208,19	662 258 543,33	57 947 307,60	-4 156 783,24	4 009 102,59	727 912 851,70	0,00	727 912 851,70
Korekty błędów podstawowych	0,00	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	0,00
Stan na 1 stycznia 2020	17 771 888,60	-17 410 415,37	7 493 208,19	662 258 543,33	57 947 307,60	-4 156 783,24	4 009 102,59	727 912 851,70	0,00	727 912 851,70
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-12 137 181,96	-12 137 181,96	0,00	-12 137 181,96
Inne całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 619 183,44	0,00	1 619 183,44	0,00	1 619 183,44
Całkowity dochód	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 619 183,44	-12 137 181,96	-10 517 998,52	0,00	-10 517 998,52
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	-82 279,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-82 279,39	0,00	-82 279,39
Umorzenie akcji własnych	0,00	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	0,00
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	47 561 513,39	0,00	0,00	-47 561 513,39	0,00	0,00	0,00
Inne zmiany	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 31 grudnia 2020	17 771 888,60	-17 492 694,76	7 493 208,19	709 820 056,72	57 947 307,60	-2 537 599,80	-55 689 592,75	717 312 573,80	0,00	717 312 573,80



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021r.

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający udziałowcom niekontrolującym	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2019	17 771 888,60	-17 410 415,37	7 493 208,19	662 258 543,33	57 947 307,60	-4 156 783,24	4 009 102,59	727 912 851,70	0,00	727 912 851,70
Korekty błędów podstawowych	0,00	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	0,00
Stan na 1 stycznia 2020	17 771 888,60	-17 410 415,37	7 493 208,19	662 258 543,33	57 947 307,60	-4 156 783,24	4 009 102,59	727 912 851,70	0,00	727 912 851,70
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 551 397,02	-4 551 397,02	0,00	-4 551 397,02
Inne całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 704 633,17	0,00	1 704 633,17	0,00	1 704 633,17
Całkowity dochód	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 704 633,17	-4 551 397,02	-2 846 763,85	0,00	-2 846 763,85
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	-82 279,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-82 279,39	0,00	-82 279,39
Umorzenie akcji własnych	0,00	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	0,00
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zmiany	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 31 marca 2020	17 771 888,60	-17 492 694,76	7 493 208,19	662 258 543,33	57 947 307,60	-2 452 150,07	-542 294,43	724 983 808,46	0,00	724 983 808,46

3. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	01-01-2021 do 31-03-2021	01-01-2020 do 31-03-2020
Zysk (strata) netto	375 023,32	-4 551 397,02
Korekta o pozycję	-3 831 806,22	2 125 965,45
Amortyzacja	3 654 128,27	3 626 773,87
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	-301 860,07	0,00
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-6 353 970,03	-87 672,66
Odsetki i dywidendy	2 909 378,50	2 562 688,06
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-4 447 002,30	-3 980 038,47
Inne korekty	707 519,41	4 214,66
- odpis nieruchomości inwestycyjne	2 099 928,40	1 630 325,01
- pozostałe korekty	-1 392 408,99	-1 626 110,35
Zmiana stanu kapitału obrotowego	26 695 951,69	-14 572 020,39
Zmiana stanu zapasów	137 903,80	1 013 188,89
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	26 736 640,83	-7 282 746,09
Zmiana stanu należności	978 594,96	-4 786 098,51
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-1 157 187,91	-3 516 364,68
Przeplwy pieniężne z działalności operacyjnej	23 239 168,79	-16 997 451,95
Zapłacony podatek dochodowy	0,00	0,00
Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	23 239 168,79	-16 997 451,95
Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	17 000 000,00	87 672,66
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-9 173 339,82	-5 203 113,14
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	0,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	0,00
Pożyczki udzielone	0,00	0,00
Splata pożyczek	83 333,31	1 000 000,00
Odsetki otrzymane	50 410,00	33 980,00
Zbycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych:	-15 000,00	0,00
Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	7 945 403,49	-2 781 460,48
Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej		
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	-82 279,39
Otrzymane kredyty i pożyczki	4 225 028,26	16 512 035,74
Splaty kredytów i pożyczek	-52 373 901,38	-1 210 823,03
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-42 750 000,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-2 077 471,50	-1 669 008,83
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-3 272 316,21	-2 161 404,85
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	0,00	0,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	0,00	0,00
Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej	-96 248 660,83	11 388 519,64
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) ŚRODKÓW PIENIEŻNYCH PRZED RÓŻNICAMI KUSOWYMI	-65 064 088,55	-8 390 392,79
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIEŻNYCH	-65 064 088,55	-8 390 392,79
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	210 365 181,93	108 468 058,98
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIEŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	145 301 093,40	100 077 666,20

C. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31-03-2021	31-12-2020
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy z konsolidacji	5 996 590,90	5 996 590,90
c) inne wartości niematerialne	932 432,93	1 070 450,19
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	6 929 023,83	7 067 041,09

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31-03-2021	31-12-2020
a) środki trwałe, w tym:	434 206 788,91	431 781 245,73
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	41 484 707,91	41 484 707,91
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	344 453 031,23	340 437 801,94
- urządzenia techniczne i maszyny	37 650 178,85	38 584 486,02
- środki transportu	4 144 915,85	4 632 058,61
- inne środki trwałe	6 473 955,08	6 642 191,25
b) środki trwałe w budowie	6 470 702,38	11 585 741,37
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	196 964,28	196 964,28
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	440 874 455,57	443 563 951,38

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	31-03-2021	31-12-2020
a) nieruchomości inwestycyjne	272 309 460,18	297 661 442,61
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	272 309 460,18	297 661 442,61

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	Według wartości godziwej	Według kosztu historycznego	Razem wartość nieruchomości inwestycyjnych
a) stan na początek okresu	262 569 079,00	35 092 363,61	297 661 442,61
poniesione nakłady	223 759 515,65	32 070 061,01	255 829 576,66
koszty finansowe	15 807 438,46	3 022 302,60	18 829 741,06
wartość aktualizacji	23 002 124,89	0,00	23 002 124,89
b) zwiększenia (z tytułu)	12 590 441,37	304 510,07	12 894 951,44
poniesione nakłady	8 125 908,07	0,00	8 125 908,07
koszty finansowe	432 950,16	2 650,00	435 600,16
wartość aktualizacji-reklasyfikacja do kontaktów budowlanych	4 031 583,14	0,00	4 031 583,14
reklasyfikacja z kontraktów budowlanych	0,00	0,00	0,00
wycena - różnice kursowe	0,00	301 860,07	301 860,07
c) zmniejszenia (z tytułu)	38 246 933,87	0,00	38 246 933,87
poniesione nakłady-reklasyfikacja do kontaktów budowlanych	32 370 559,52	0,00	32 370 559,52
poniesione nakłady-sprzedaż	0,00	0,00	
koszty finansowe – reklasyfikacja do kontraktów budowlanych	3 333 806,96	0,00	3 333 806,96
wartość aktualizacji	2 099 928,40	0,00	2 099 928,40
wartość aktualizacji- reklasyfikacja do kontraktów budowlanych	442 638,99	0,00	442 638,99
d) stan na koniec okresu	236 912 586,50	35 396 873,68	272 309 460,18
nakłady	199 514 864,20	32 070 061,01	231 584 925,21
koszty finansowe	12 906 581,66	3 326 812,67	16 233 394,33
wartość aktualizacji	24 491 140,64	0,00	24 491 140,64

Nota 4. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-03-2021	31-12-2020
a) udziały lub akcje	223 550,00	208 550,00
b) udzielone pożyczki	2 437 646,39	2 808 330,80
c) inne inwestycje długoterminowe	11 190 169,24	11 115 505,48
Wartość brutto długoterminowych aktywów finansowych	13 851 365,63	14 132 386,28
ODPISY AKTUALIZUJĄCE		
Stan na początek okresu:	2 877 864,46	0,00
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	0,00	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	2 877 864,46	0,00
Zwiększenia/zmniejszenia odpisu:	2 877 864,46	2 877 864,46
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	0,00	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	2 877 864,46
Odpisy aktualizujące razem	2 877 864,46	2 877 864,46
DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE		
a) udziały lub akcje	223 550,00	208 550,00
b) udzielone pożyczki	2 437 646,39	2 808 330,80
c) inne inwestycje długoterminowe	8 312 304,78	8 237 641,02
Wartość netto długoterminowych aktywów finansowych	10 973 501,17	11 254 521,82

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-03-2021	31-12-2020
a) w jednostkach zależnych	15 000,00	0,00
- udziały lub akcje	15 000,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	10 958 501,17	11 254 521,82
- udziały lub akcje	208 550,00	208 550,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	8 312 304,78	8 237 641,02
- udzielone pożyczki	2 437 646,39	2 808 330,80
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	10 973 501,17	11 254 521,82



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021r.

	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Odpisy aktualizacyjne wartość (razem)	Odpisy do wysokości wartości księgowej aportu	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1	TBS Marki Sp.z o.o.	Warszawa	budownictwo społeczne	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	13 360 000,00	0,00	0,00	13 360 000,00	100,00%
2	J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.	Warna (Bułgaria)	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	08.10.2007	9 854,98	9 854,98	0,00	0,00	100,00%
3	Yakor House Sp. z o.o.	Soczi (Rosja)	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	07.12.2007	9 810 000,00	9 810 000,00	0,00	0,00	70,00%
4	J.W. Construction Sp. z o.o.	Ząbki	produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa	jednostka zależna	metoda pełna	19.02.2008	70 197 456,00	0,00	36 125 456,00	34 072 000,00	100,00%
5	Dana Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.11.2013	14 308 350,00	0,00	0,00	14 308 350,00	99,99%
6	Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.01.2014	305 000,00	305 000,00	0,00	0,00	100,00%
7	Berensona Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	28.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
8	Bliska Wola 4 Sp z o.o. 1 SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.01.2014	44 800 300,00	3 261 941,32	16 264 650,00	25 273 708,68	99,00%
9	Bliska Wola 4 Sp z o.o. 2 SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	29.01.2014	19 642 505,00	9 805 235,55	0,00	9 837 269,45	99,00%
10	Wola Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.01.2014	50 000,00	0,00	0,00	50 000,00	100,00%
11	Bliska Wola 4 Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	24.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
12	Hanza Invest S.A.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.10.2016	75 117 223,20	0,00	0,00	75 117 223,20	100,00%
13	Berensona Development Sp. z o.o.	Myślenice	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	10.12.2020	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
14	Modlińska Development Sp. z o.o.	Myślenice	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	02.12.2020	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
15	Chorzów Development Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	20.01.2021	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%

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

Nota 5. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31-03-2021	31-12-2020
a) należności z tytułu kaucji	2 915 345,57	2 915 247,83
b) należności z tytułu depozytów	0,00	0,00
b) pozostałe należności	0,00	0,00
Wartość należności, razem	2 915 345,57	2 915 247,83

2. AKTYWA OBROTOWE

Nota 6. Zapasy

ZAPASY	31-03-2021	31-12-2020
a) materiały	2 659 689,97	2 973 924,27
b) półprodukty i produkty w toku	295 438,81	0,00
c) produkty gotowe	42 732,26	42 732,26
d) towary	24 388 474,40	24 378 195,71
e) zaliczki na dostawy	100 426,04	229 813,04
Wartość zapasów brutto, razem	27 486 761,48	27 624 665,28
ODPISY AKTUALIZUJĄCE		
Stan na początek okresu	3 577 362,40	317 011,87
d) towary	3 577 362,40	317 011,87
Zwiększenie odpisu	0,00	3 260 350,53
d) towary	0,00	3 260 350,53
Odpisy aktualizujące, razem	3 577 362,40	3 577 362,40
ZAPASY		
a) materiały	2 659 689,97	2 973 924,27
b) półprodukty i produkty w toku	295 438,81	0,00
c) produkty gotowe	42 732,26	42 732,26
d) towary	20 811 112,00	20 800 833,31
e) zaliczki na dostawy	100 426,04	229 813,04
Wartość zapasów netto, razem	23 909 399,08	24 047 302,88

Nota 7. Kontrakty budowlane

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-03-2021	31-12-2020
KONTRAKTY BUDOWLANE (aktywa obrotowe)		
a) półprodukty i produkty w toku	806 118 275,35	736 174 047,56
b) produkty gotowe	86 047 930,76	153 420 134,77
c) zaliczki na dostawy	13 500 304,37	9 395 311,97
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Wartość kontraktów budowlanych razem	905 666 510,48	898 989 494,30
KONTRAKTY BUDOWLANE (zobowiązania krótkoterminowe)		
a) rozliczenia międzyokresowe	684 000 067,68	669 163 777,32
Wartość kontraktów budowlanych razem	684 000 067,68	669 163 777,32

kontrakty budowlane

Rozliczenia międzyokresowe	31-03-2021	31-12-2020
- zaliczki na lokale	681 989 860,67	667 095 883,58
- rezerwa na roboty	2 010 207,02	2 067 893,75
- inne	0,00	0,00
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	684 000 067,69	669 163 777,33

Spółki Grupy Kapitałowej w związku z prowadzoną działalnością zaciągają kredyty, które zabezpieczane są między innymi hipoteką na nieruchomości. Na dzień 31 marca 2021 roku Spółki Grupy ustanowiły zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych oraz środkach trwałych o łącznej wartości 440,3 mln zł. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę przyznanego kredytu (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółek Grupy. Na dzień 31 marca 2021 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 203,3 mln zł (z wyłączeniem kredytów TBS Marki Sp. z o.o. zobowiązania wynoszą 126,0mln zł).

Nota 8. Należności krótkoterminowe

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31-03-2021	31-12-2020
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	593,42	0,00
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	11 422 674,79	12 172 050,93
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	5 438 098,21	5 662 058,87
d) inne	3 547 487,17	3 553 436,50
Wartość należności, razem	20 408 853,59	21 387 546,30

Nota 9. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-03-2021	31-12-2020
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	8 493 538,18	8 161 635,41
c) inne inwestycje	20 563 561,42	20 455 935,31
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	29 057 099,60	28 617 570,72

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-03-2021	31-12-2020
a) w jednostkach zależnych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	29 057 099,60	28 617 570,72
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	20 563 561,42	20 455 935,31
- udzielone pożyczki	8 493 538,18	8 161 635,41
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	29 057 099,60	28 617 570,72

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31-03-2021	31-12-2020
a) środki pieniężne w kasie i w banku	142 835 776,85	208 119 139,76
b) inne środki pieniężne	2 430 876,04	2 223 054,30
c) inne aktywa pieniężne	34 440,51	22 987,88
Wartość środków pieniężnych, razem	145 301 093,40	210 365 181,93

	31-03-2021	31-12-2020
środki pieniężne na rachunkach powierniczych	72 063 846,15	64 284 014,16
JW. Construction Holding SA	54 499 645,19	47 843 857,59
Hanza Invest SA	17 564 200,96	16 440 156,57

Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31-03-2021	31-12-2020
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13 754 014,40	10 231 215,50
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	13 754 014,40	10 231 215,50

Rozliczenia międzyokresowe	31-03-2021	31-12-2020
- ubezpieczenia majątkowe	383 923,34	421 341,14
- odsetki	0,00	400 300,01
- koszty prowizji	9 028 627,02	8 528 544,55
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste*, podatek drogowy	2 696 359,09	0,00
- pozostałe	1 645 104,95	881 029,80
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	13 754 014,40	10 231 215,50

3. ZOBOWIĄZANIA

Nota 12. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	31-03-2021	31-12-2020
a) kredyty	203 331 778,14	251 480 651,26
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>107 232 863,36</i>	<i>124 838 373,59</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>96 098 914,78</i>	<i>126 642 277,67</i>
b) pożyczki	375 865,86	375 865,86
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>375 865,86</i>	<i>375 865,86</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	203 707 644,00	251 856 517,12
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	107 232 863,36	124 838 373,59
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	96 474 780,64	127 018 143,53

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-03-2021	31-12-2020
Do 1 roku	96 098 914,78	126 642 277,67
Powyżej 1 roku do 2 lat	23 128 375,43	37 594 550,92
Powyżej 2 lat do 5 lat	27 862 942,17	26 747 783,03
Powyżej 5 lat	56 241 545,76	60 496 039,65
Razem kredyty, w tym:	203 331 778,14	251 480 651,26
- długoterminowe	107 232 863,36	124 838 373,59
- krótkoterminowe	96 098 914,78	126 642 277,67

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-03-2021	31-12-2020
Do 1 roku	375 865,86	375 865,86
Powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	0,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem pożyczki, w tym:	375 865,86	375 865,86
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	375 865,86	375 865,86

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

KREDYTY I POŻYCZKI	31-03-2021	31-12-2020
a) kredyty	77 337 762,69	78 687 799,44
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>72 744 505,39</i>	<i>74 614 571,15</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>4 593 257,30</i>	<i>4 073 228,29</i>
b) pożyczki	0,00	0,00
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	77 337 762,69	78 687 799,44
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	72 744 505,39	74 614 571,15
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	4 593 257,30	4 073 228,29

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-03-2021	31-12-2020
Do 1 roku	4 593 257,30	4 073 228,29
Powyżej 1 roku do 2 lat	5 076 491,11	4 541 688,96
Powyżej 2 lat do 5 lat	18 675 226,32	17 073 673,18
Powyżej 5 lat	48 992 787,96	52 999 209,02
Razem kredyty, w tym:	77 337 762,69	78 687 799,44
- długoterminowe	72 744 505,39	74 614 571,15
- krótkoterminowe	4 593 257,30	4 073 228,29

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

Nota 13. Pozostałe kapitały

POZOSTAŁE KAPITAŁY	31-03-2021	31-12-2020
a) kapitał zapasowy	709 820 056,72	709 820 056,72
b) pozostałe kapitały rezerwowe	57 947 307,60	57 947 307,60
- w tym kapitał rezerwowy na zakup akcji własnych	50 000 000,00	50 000 000,00
c) różnice z przeliczenia	-2 648 332,83	-2 537 599,80
Wartość pozostałych kapitałów, razem	765 119 031,49	765 229 764,52

Kwota 50 mln stanowi fundusz na zakup akcji własnych, który będzie realizowany zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 15 marca 2019 roku. , nie dłużej niż do 14 marca 2024 roku. Na dzień 31 marca 2021 roku wykorzystano kwotę 17 492 694,76 zł na zakup akcji własnych.

Nota 14. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31-03-2021	31-12-2020
a) zobowiązania z tytułu leasingu	38 279 306,91	39 960 311,38
b) zobowiązania z tytułu kaucji	15 374 163,40	8 542 306,32
c) inne zobowiązania długoterminowe	4 295 921,35	16 056 652,23
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) obligacje	34 940 000,00	51 500 000,00
f) przyszłe zdyskontowane płatności z tytułu praw do użytkowania aktywa	3 100 620,67	4 523 593,23
Wartość innych zobowiązań, razem	95 990 012,33	120 582 863,17

Wszystkie zobowiązania z tytułu leasingu denominowane są w PLN. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada jego wartości księgowej i wynosi na dzień 31 marca 2021 roku 47 559 957,37 zł z czego 39 279 306,91 zł stanowi zobowiązanie długoterminowe

Nota 15. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31-03-2021	31-12-2020
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	38 035 009,17	25 499 608,38
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	0,00	0,00
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	9 937 978,25	18 112 930,92
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 269 171,74	2 023 423,63
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) inne	11 291 384,37	12 141 390,60
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	61 533 543,53	57 777 353,53

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31-03-2021	31-12-2020
a) część krótkoterminowa, w tym:	31 072 624,64	32 621 113,28
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	10 675 765,06	10 171 323,64
- odsetki naliczone	1 221 877,24	1 205 581,60
- depozyty czynszowe	480 433,64	480 433,64
- zaliczki_hotele	1 612 854,95	1 501 542,08
- inne	7 360 599,23	6 983 766,32
- pozostałe rezerwy, w tym:	20 396 859,58	22 449 789,64
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	878 558,93	874 625,14
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	607 474,22	607 474,22
- rezerwa pozostałe	18 910 826,43	20 967 690,28
a) część długoterminowa, w tym:	54 316 560,29	54 299 517,46
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	54 316 560,29	54 299 517,46
- partycypacje w kosztach budowy-TBS Marki	48 342 313,16	48 340 357,44
- przychody przyszłych okresów-umorzenie kredytów-TBS Marki	5 974 247,13	5 959 160,02
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	85 389 184,93	86 920 630,74

Nota 16. Inne zobowiązania

INNE ZOBOWIĄZANIA	31-03-2021	31-12-2020
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	18 860 879,18	45 101 265,20
b) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
c) zobowiązania z tytułu leasingu	9 280 650,46	9 677 117,49
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
e) przyszłe zdyskontowane płatności z tytułu praw do użytkowania aktywa	1 518 014,09	1 518 014,09
Wartość innych zobowiązań, razem	29 659 543,73	56 296 396,78

Wszystkie zobowiązania z tytułu leasingu denominowane są w PLN. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada jego wartości księgowej i wynosi na dzień 31 marca 2021 roku 47 559 957,37 zł z czego 9 280 650,46 zł stanowi zobowiązanie krótkoterminowe

4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 17. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
Przychody ze sprzedaży produktów	74 994 658,92	19 247 790,61
Przychody ze sprzedaży usług	28 332 324,59	25 453 658,47
Przychody ze sprzedaży towarów	441 838,59	850 140,71
Wartość przychodów, razem	103 768 822,10	45 551 589,79

	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
Przychody ze sprzedaży, z czego:	103 768 822,10	45 551 589,79
- ze sprzedaży produktów-lokale, działki, budynki	92 024 058,92	19 329 091,42
- ze sprzedaży usług	11 302 924,59	25 372 357,66
- ze sprzedaży towarów	441 838,59	850 140,71

	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	103 326 983,51	44 701 449,08
- działalność deweloperska	94 161 751,78	23 646 368,39
- działalność hotelarska	5 135 565,21	17 227 087,62
- budownictwo społeczne	4 029 666,52	3 823 106,07
- budownictwo	0,00	4 887,00

	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych	92 024 058,92	19 329 091,42
-Warszawa i okolice	74 943 102,02	19 185 609,06
- Łódź	9 756,10	2 850,02
- Katowice	41 800,80	59 331,53
- Poznań	0,00	81 300,81
- działki i sieci	17 029 400,00	0,00

	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich, apartohotele wg segmentów geograficznych	5 135 565,21	17 227 087,62
- Zegrze	168 356,04	1 202 241,10
- Tarnowo	49 329,53	967 678,04
- Stryków	46 084,87	615 743,15
- Szczecin	303 534,21	1 049 095,98
- Krynica Górská	3 267 244,17	10 594 174,10
- Warszawa	1 301 016,39	2 798 155,25

Nota 18. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
Koszty ze sprzedaży produktów	76 026 540,96	13 230 376,60
Koszty ze sprzedaży usług	12 641 257,29	19 989 342,61
Koszty ze sprzedaży towarów	508 365,57	784 065,54
Koszt własny sprzedaży, razem	89 176 163,82	34 003 784,75

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
Koszty sprzedaży	4 204 239,92	5 479 035,25
Koszty zarządu	6 208 926,94	6 023 564,96
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	10 413 166,86	11 502 600,21

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
Amortyzacja	3 698 734,20	3 626 773,85
Amortyzacja prawa do użytkowania aktywa	9 509,72	23 961,72
Zużycie materiałów i energii, zakup gruntów	12 383 555,87	9 145 291,96
Usługi obce	49 392 344,91	73 569 147,92
Podatki i opłaty	2 344 351,54	2 819 604,02
Wynagrodzenia	8 435 496,38	11 864 277,52
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 617 728,48	2 314 560,70
Pozostałe koszty rodzajowe	2 506 053,32	3 515 715,10
Koszty wg rodzaju, razem	80 387 774,42	106 879 332,79

Nota 19. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	14 431,31	87 672,66
b) dotacje	1 221 048,14	0,00
c) inne przychody operacyjne	815 320,30	466 769,08
Wartość przychodów operacyjnych, razem	2 050 799,75	554 441,74

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	14 431,31	87 672,66
b) dotacje	1 221 048,14	0,00
c) opłaty manipulacyjne	14 431,31	354 092,55
d) rezerwy	43 187,89	0,00
e) inne	757 701,10	112 676,53
Wartość kosztów operacyjnych, razem	2 050 799,75	554 441,74

Nota 20. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
c) inne koszty operacyjne	1 929 818,30	2 062 347,18
Wartość kosztów operacyjnych, razem	1 929 818,30	2 062 347,18

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
c) rezerwy	683 482,31	910 681,11
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	508 698,54	478 019,50
e) odstępne	0,00	0,00
f) koszty postępowania sądowego	265 395,24	41 760,82
g) inne	472 242,21	631 885,75
Wartość kosztów operacyjnych, razem	1 929 818,30	2 062 347,18

Nota 21. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki	427 178,40	596 236,12
c) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
d) inne	529,84	344,67
Wartość przychodów finansowych, razem	427 708,24	596 580,79

Przychody finansowe	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki od klientów	51 467,74	47 962,25
c) odsetki od pożyczek	44 551,67	113 654,31
d) odsetki od lokat	189,85	117 268,40
e) odsetki od weksli	232 699,87	238 420,54
f) odsetki pozostałe	98 269,27	78 930,62
g) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
h) różnice kursowe	0,00	0,00
i) inne	529,84	344,67
Razem	427 708,24	596 580,79

Nota 22. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
a) odsetki	2 044 905,15	2 542 728,23
b) strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
c) inne	21 186,09	38 335,14
Wartość kosztów finansowych, razem	2 066 091,24	2 581 063,37

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
a) odsetki, prowizje kredyty	690 533,14	1 052 755,74
b) odsetki-leasing	305 231,93	451 394,12
c) odsetki- pożyczki	0,00	0,00
d) odsetki- weksle	0,00	0,00
e) odsetki- emisja obligacji	564 413,83	802 678,06
f) odsetki pozostałe	484 726,25	235 900,31
g) strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
h) inne	21 186,09	38 335,14
Wartość kosztów finansowych, razem	2 066 091,24	2 581 063,37

Nota 23. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
a) podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00
b) podatek dochodowy odroczoney	187 138,14	-526 111,18
Podatek dochodowy razem	187 138,14	-526 111,18

DODATKOWE INFORMACJE

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

W okresie objętym sprawozdaniem miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

Wydarzenia korporacyjne:

Splaty zaciągniętych kredytów:

W dniu 15 lutego 2021 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego w kwocie 48.000.000 zł przez Getin Noble Bank na współfinansowanie realizacji inwestycji Nowe Tysiąclecie III w Katowicach.

Zmiany w umowach kredytowych zawartych w latach ubiegłych:

W dniu 28 stycznia 2021 r. spółka pod firmą Hanza Invest S.A., podmiot zależny Emitenta, zawarła aneks do umowy o kredyt inwestycyjny na współfinansowanie inwestycji Hanza Tower w Szczecinie, na mocy którego przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu o 4 miesiące. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 30 października 2021 r.

Sprzedaż nieruchomości

W dniu 10 marca 2021 r. Spółka zawarła z Robyg 19 Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży nieruchomości, stanowiącej własność Spółki, położonej w Warszawie przy ulicy Antoniewskiej 10 oznaczonej numerem 16/1 z obrębem 1-05-07, powierzchni 1,5763 ha („Nieruchomość”). Cena sprzedaży Nieruchomości wyniosła 17.000.000 zł netto, do której został doliczony podatek VAT w stawce obowiązującej. Zawarcie umowy zakończyło proces sprzedaży Nieruchomości wszczęty w dniu 26 stycznia 2021 r. podpisaniem listu intencyjnego między Stronami. Spółka zbyła Nieruchomość, gdyż możliwe do uzyskania parametry intensywności zabudowy nie pozwalały na uzyskanie zadawalającego zwrotu z inwestycji.

Zakup nieruchomości

W dniu 27 stycznia 2021 r. Spółka zawarła umowę na podstawie, której dokupiła część działek, o łącznej powierzchni 3,0600 ha, przeznaczonych pod projekt magazynowy w Małopolu koło Warszawy. Łącznie pod ten projekt przewidziane są grunty o powierzchni około 18 ha, co pozwoli na wybudowanie blisko 100 tys. m2 powierzchni magazynowej.

Zawarcie znaczącej umowy

W dniu 5 marca 2021 roku Spółka zawarła umowę z PORR S.A. z siedzibą w Warszawie jako Generalnym Wykonawcą („Wykonawca”), na podstawie której zleciła wybudowanie, w systemie generalnego wykonawstwa wraz z uzyskaniem ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, na nieruchomości w Gdańsku Letnicy przy ul. Starowiejskiej 65A i 67, inwestycji Zespołu Zabudowy Mieszkaniowo-Usługowej pod nazwą „Horizon” (Etap I i II) wraz z infrastrukturą zewnętrzną niezbędną dla funkcjonowania Zespołu.

Główne warunki umowy:

- Termin uzyskania ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie został ustalony na dzień 18 września 2023 r.;
- Wynagrodzenie Wykonawcy, ustalone jako wynagrodzenie ryczałtowe oparte o zakres robót, w kwocie 157.000.000, zł powiększone o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawiania faktur;
- Wykonawca udzielił Spółce 72 miesięcznej rękojmi i gwarancji na wykonane prace, której termin rozpoczyna się od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie;
- Wykonawca zabezpieczy wykonanie umowy oraz okres obowiązywania rękojmi i gwarancji na wykonane prace poprzez złożenie Spółce gwarancji bankowych..

Uzyskanie pozwolenia na budowę

W dniu 10 lutego 2021 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu budynków o funkcji mieszkalno-biurowo-hotelowej z garażem podziemnym w Łodzi przy ul. Kilińskiego 210. Pozwolenie jest prawomocne.

Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie

W I kwartale br. Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie dla 11 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w ramach zespołu budynków szeregowych - „Alicja Etap F” położonych w Kręczkach Kaputy, gm. Ożarów Mazowiecki. Pozwolenia są prawomocne.

Sprzedaż

Liczba zawartych, przez wszystkie spółki z Grupy Kapitałowej Spółki, w okresie od dnia 1 stycznia 2021 do dnia 31 marca 2021 r. umów deweloperskich, przedwstępnych umów sprzedaży (tzn. dotyczących zakończonych inwestycji, umów z innymi podmiotami niż klienci indywidualni oraz lokali usługowych) oraz płatnych rezerwacji wyniosła 232 sztuki.

Przekazania

W okresie od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia 31 marca 2021 r. Spółka przekazała i rozpoznała w przychodach 228 lokali. Lokale, będące w ofercie, do rozpoznania w wynikach w kolejnych kwartałach to łącznie 3.162 sztuki, w tym 2.157 to lokale sprzedane, ale jeszcze nieprzekazane Klientom, a 1.005 to lokale będące w ofercie do sprzedaży.

Realizowane inwestycje

W I kwartale 2021 roku Grupa realizowała 8 inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych w liczbie 2.840 lokali, w tym domy szeregowe, o łącznej powierzchni ponad 142 tys. m². Front prowadzonych prac obejmował inwestycje na terenie całego kraju. W Warszawie: osiedle Bliska Wola w rejonie ul. Kasprzaka i Al. Prymasa Tysiąclecia Etap D (etap mieszkaniowy i komercyjny), Osiedle Willa Wiślana, w Szczecinie projekt Hanza Tower, 3 etapy domów szeregowych – Villa Campina k. Ożarów Mazowieckiego oraz rozpoczęty w I kwartale br. projekt Horizon w Gdańsku na 636 lokali.

Poniżej realizowane przez Grupę inwestycje w I kwartale 2021 r.

Lp.	Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia komercyjna	% lokali sprzedanych wg. stanu na 31.03.2021 r.	% Zaawansowanie rzeczowe robót budowlanych wg. stanu na 31.03.2021 r.
1	Bliska Wola – etap D (mieszkaniowo-komercyjny), Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	1 059	25 417	17 078	77%	60%
2	Bliska Wola - etap D (mieszkaniowy), Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	418	19 178		99%	57%
3	Horizon, Gdańsk - J.W. Construction Holding S.A. *	636	32 342	608	17%	0%
4	Hanza Tower, Szczecin - Hanza Invest S.A.	509	21 950	11 034	92% **	98%
5	Willa Wiślana, Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	141	5 872		96%	99%
6	Domy Villa Campina - Alicja (szereg F), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	30	2 857		100%	98%
7	Domy Villa Campina - Gaja (szereg G), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	24	2 605		46%	99%
8	Domy Villa Campina - Wiktoria (szereg H), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	23	3 075		9%	62%
	Razem	2 840	113 296	28 720		

*Inwestycja rozpoczęta w dniu 17.03.2021, w I kwartale br. prowadzona była sprzedaż rezerwacyjna

** Dotyczy lokali mieszkalnych

Budowy, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie w I kwartale 2021 r.

W I kwartale 2021 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie 11 domów w zabudowie szeregowej, w Ożarowie:

Lp.	Nazwa projektu	Osoba odpowiedzialna	Liczba lokali ogółem	PUM
1	Domy Villa Campina - Alicja (szereg F), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	Warszawa i okolice	11	1 076
	Razem		11	1 076

Inwestycje rozpoczęte w I kwartale 2021 r.

Lp.	Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia komercyjna
1	Zespół Horizon, Gdańsk - J.W. Construction Holding S.A.	636	32 342	608
	Razem	636	32 342	608

Inwestycje planowane

W perspektywie najbliższych lat Grupa przygotowuje, w oparciu o posiadany bank ziemi, 17 nowych inwestycji mieszkaniowych, komercyjnych, na łączną liczbę 4.616 lokali o łącznej powierzchni 326.848 tys. m².

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

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

Zestawienie planowanych do realizacji projektów deweloperskich- stan na 31.03.2021 r.:

Nazwa projektu	Liczba lokali do wybudowania w projekcie	PUM	Pow. Komercyjna
ul. Waryńskiego, Pruszków *	462	17 802	1 591
ul. Celna, Szczecin	799	30 422	9 167
ul. Modlińska, Warszawa	228	10 032	
ul. Kilińskiego, Łódź	232	10 205	518
Zawada k. Krakowa	1 170	57 206	
ul. Pileckiego, Warszawa	239		8 148
ul. Poznańska, Skórzewo k. Poznania	258	14 619	
ul. Kościuszki, Chorzów	264	11 824	
ul. Radosława, Nowogard	275	13 961	
ul. Berensona, Warszawa	263	11 815	
ul. Aluzyjna, Warszawa	100	5 520	
Wrzosowa Aleja III etap I, Warszawa	40	1 631	
Wrzosowa Aleja III etap II, Warszawa	146	4 709	
ul. Nowodworska, Warszawa	13	1 180	
Domy Ożarów Mazowiecki	127	15 600	
Małopole (magazyny), k.Warszawy **			90 000
ul. Wielopole/ul. Dietla, Kraków			10 899
RAZEM	4 616	206 525	120 323

* Sprzedaż rezerwacyjna mieszkań

** W kwietniu br. podpisano ostatnie ostateczne umowy nabycia nieruchomości

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

W I kwartale 2021 r. nie wystąpiły, poza opisanymi w niniejszym sprawozdaniu, zdarzenia o nietypowym charakterze mające znaczny wpływ na osiągnięte wyniki.

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

Nie dotyczy.

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

Wyplata odsetek od obligacji

W dniu 12 marca 2021 r. Spółka dokonała wypłaty odsetek od obligacji serii JWC0522 oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000118.

W dniu 15 marca 2021 r. Spółka dokonała wypłaty odsetek od obligacji serii JW10522 oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000126.

Splata obligacji

W dniu 12 marca 2021 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu całości, pozostałej do spłaty wartości nominalnej obligacji serii JWC0522 (poprzednio: JWC0520), oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000118, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 15 maja 2017 r. z terminem zapadalności 12 maja 2022 r. w łącznej liczbie 70.000, o początkowej wartości nominalnej 1.000 zł każda obligacja („Obligacje”).

Spółka dokonała spłaty kwoty 275 zł na każdą Obligację, łączna kwota przedterminowego wykupu wyniosła 19.250.000 zł.

Wykup został zrealizowany przed terminem na żądanie Spółki zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji wraz z wypłatą odsetek.

W dniu 15 marca 2021 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu całości, pozostałej do spłaty wartości nominalnej obligacji serii JW10522 (poprzednio: JWC1120), oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000126, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 2 listopada 2017 r. z terminem zapadalności 16 maja 2022 r. w łącznej liczbie 94.000, o początkowej wartości nominalnej 1.000 zł każda obligacja („Obligacje”).

Spółka dokonała spłaty kwoty 250 zł na każdą Obligację, łączna kwota przedterminowego wykupu wyniosła 23.500.000 zł.

Wykup został zrealizowany przed terminem na żądanie Spółki zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji wraz z wypłatą odsetek.

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

Nie dotyczy.

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

Wykup obligacji

W dniu 30 kwietnia 2021 r. Spółka dokonała częściowego przedterminowego wykupu części wartości nominalnej Obligacji, w wysokości 32% pierwotnej wartości nominalnej obligacji serii JWX0116, których liczba na dzień dokonania zmiany wynosiła 5.150, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 24 kwietnia 2013 r. Zmieniony został termin spłaty całości Obligacji na dzień 31.12.2021 r.

Spółka dokonała spłaty kwoty 3.203,88 zł na każdą Obligację, łączna kwota przedterminowego wykupu wyniosła 16.500.000 zł.

Uzyskanie pozwolenia na budowę

W dniu 12 kwietnia 2021 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Warszawie przy ul. Aluzyjnej z 32 lokalami mieszkalnymi. Pozwolenie jest prawomocne.

Inwestycja „Osiedle Kościuszki w Chorzowie” – realizacja w ramach spółki celowej

W dniu 19 maja 2021 r. Emitent sprzedał działki gruntu położone w Chorzowie przy ul. Tadeusz Kościuszki o powierzchni 12.208 m² wraz z decyzjami o pozwoleniu na budowę na rzecz podmiotu zależnego spółki pod firmą Chorzów Development Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach. W tym samym dniu Spółka podwyższyła kapitał zakładowy w spółce pod firmą Chorzów Development Sp. z o.o. z kwoty 5.000 zł do kwoty 7.505.000 zł w drodze utworzenia nowych udziałów za wkład pieniężny. Powyższe działania wynikają z faktu, iż inwestycja w Chorzowie realizowana będzie w ramach spółki celowej.

Zmiany w umowach kredytowych zawartych w latach ubiegłych:

W dniu 28 maja 2021 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez Bank

Millennium SA w wysokości 16.830.000 zł, na mocy którego przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 31 maja 2023 r

Wydarzenia korporacyjne:

Zawarcie porozumienia pomiędzy akcjonariuszami:

W dniu 30 kwietnia 2021 r. Spółka otrzymała od akcjonariusza Pana Józefa Wojciechowskiego zawiadomienie o zawarciu, w tym dniu, porozumienia w trybie art. 87 ust. 1 pkt. 5) Ustawy z dnia 29 lipca 2005 o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych (Dz.U.2005 nr 184 poz. 1539 ze zm.) w wyniku którego, przekroczył próg posiadania 95 % akcji Spółki. Strony zawartego porozumienia dysponują łącznie 84.721.754 akcjami Spółki stanowiącymi 95,34 % kapitału zakładowego Spółki i upoważniającymi do 84.721.754 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszu, co stanowi 95,34 % udział w ogólnej liczbie głosów.

Ogłoszenie zamiaru nabycia akcji w drodze przymusowego wykupu

W dniu 21 maja 2021 r. Zarząd Spółki otrzymał od akcjonariusza Pana Józefa Wojciechowskiego zawiadomienie o zamiarze nabycia akcji Spółki w drodze przymusowego wykupu.

Jak wynika z treści Zawiadomienia, przedmiotem przymusowego wykupu będą wszystkie akcje należące do akcjonariuszy mniejszościowych Spółki, tj. 4.137.689 (słownie: cztery miliony sto trzydzieści siedem tysięcy sześćset osiemdziesiąt dziewięć) akcji zwykłych na okaziciela Spółki, o wartości nominalnej 0,20 (słownie: dwadzieścia groszy) PLN każda akcja, stanowiących 4,66 (słownie: cztery i sześćdziesiąt sześć setnych) % kapitału zakładowego Spółki i uprawiających do wykonywania 4.137.689 (słownie: cztery miliony sto trzydzieści siedem tysięcy sześćset osiemdziesiąt dziewięć) głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 4,66 (słownie: cztery i sześćdziesiąt sześć setnych) % ogólnej liczby głosów w Spółce, które zostały dopuszczone i są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. ("GPW") oraz oznaczone w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. ("KDPW") kodem ISIN: PLJWC0000019.

Zgłaszający określił dzień wykupu na dzień 1 czerwca 2021 roku. Cena wykupu jednej Akcji będącej przedmiotem Przymusowego wykupu wynosi 3,70 zł (słownie: trzy złote i 70/100) i została ustalona zgodnie z art. 79 ust. 1-3 Ustawy o ofercie.

7. Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych

W praktyce działalności gospodarczej stosowane są warunkowe instrumenty zabezpieczeń transakcji. W szczególności na mocy obowiązujących umów kredytowych banki udzielające finansowania, w przypadku niewywiązania się Grupy ze zobowiązań wynikających z umów, mogą dochodzić roszczeń na podstawie ustanowionych zabezpieczeń. Zabezpieczenia ustanawiane są do kwoty udzielonego kredytu pomnożonego przez określony współczynnik. Współczynnik w zależności od rodzaju umowy kredytowej, rodzaju zabezpieczenia, banku finansującego i innych czynników jest równy od 100% do 200%. Niezależnie od liczby i kwoty ustanowionych zabezpieczeń bank może dochodzić roszczeń do kwoty faktycznego zadłużenia wraz z należnymi odsetkami. Na dzień 31 marca 2021 r. wartość zadłużenia z tytułu kredytów była równa 203,3 mln zł (w tym zadłużenie TBS Marki Sp. z o.o. – 77,3 mln zł) i nie było jakichkolwiek przesłanek mogących świadczyć o tym, by któryś z kredytów mógłby nie zostać spłacony w terminie.

W przypadku kredytów Emitenta do standardowych zabezpieczeń stosowanych przez banki należą m.in. hipoteki na nieruchomościach.

Poniżej zaprezentowano wartość hipotek zabezpieczonych na nieruchomościach:

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE	31-03-2021
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych*	440 281 769

*w tym zabezpieczenia na nieruchomościach TBS Marki Sp. z o.o. – 164,7 mln zł

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

Obok hipoteki występują również inne formy zabezpieczeń, np.: tytuły egzekucyjne, gwarancje z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach portfelowej linii gwarancyjnej PLG FGP zabezpieczone wekslem własnym, 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 Emitenta banki zazwyczaj wymagają dodatkowo poręczenie Emitenta, a w niektórych przypadkach zastawy na udziałach spółki zależnej.

Poniżej zaprezentowano wartość udzielonych poręczeń i gwarancji:

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE- pozostałe	31-03-2021
Poręczenie J.W. Construction Holding S.A. na rzecz Hanza Invest SA kredytu inwestycyjnego w Banku Ochrony Środowiska S.A.	72 000 000
Poręczenie J.W. Construction Holding S.A. na rzecz Dana Invest Sp. z o.o. kredytu inwestycyjnego w Banku BZ WBK SA	29 694 876
Poręczenia na rzecz J.W. Construction Sp. z o.o. kredytu, gwarancji w PKO BP i leasingów	26 658 575
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000

W okresie od dnia 01 stycznia 2021 r. do dnia 31 marca 2021 r. kredyty bankowe Spółki w łącznej kwocie 123,53 mln zł, zostały zabezpieczone gwarancjami udzielonymi przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach portfelowej linii gwarancyjnej PLG FGP w łącznej wysokości 98,82 mln zł, które to gwarancje zostały zabezpieczone przez Spółkę weksłami wystawionymi na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego.

Na dzień 31 marca 2021 r. udzielone były również gwarancje ubezpieczeniowe i bankowe usunięcia wad i usterek udzielone przez banki oraz instytucje ubezpieczeniowe, których beneficjentem były Spółki Grupy Kapitałowej. Ponadto zostały wystawione na rzecz spółek Grupy Kapitałowej weksle in blanco jako zabezpieczenie ich uprawnień wynikających z udzielonych przez kontrahentów gwarancji, które spółki mają prawo wypełnić w każdym czasie na sumę odpowiadającą kosztom usunięcia wad i usterek. Łączna wartość gwarancji wyniosła na dzień 31 marca 2021r. 69,47 mln zł i 3,02 mln Euro (Emitent), 4,74 mln zł i 225,12 tys. Euro (JW. Construction sp. z o.o.).

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

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 marca 2021r., przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6603 zł/EURO.

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 grudnia 2020r., przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6148 zł/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2021r.-31.03.2021r., 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 4,5721 zł/EURO

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2020r.-31.03.2020r., 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 4,3963 zł/EURO.

Pozycja bilansu skonsolidowanego	31-03-2021		31-12-2020	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 880 276	403 467	1 962 142	425 185
Aktywa trwałe	736 561	158 050	765 031	165 778
Aktywa obrotowe	1 143 715	245 417	1 197 111	259 407
Pasywa razem	1 880 276	403 467	1 962 142	425 185
Kapitał własny	717 577	153 977	717 313	155 437
Zobowiązania długoterminowe	259 959	55 781	301 953	65 431
Zobowiązania krótkoterminowe	902 741	193 709	942 877	204 316

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2021 do 31-03-2021		od 01-01-2020 do 31-03-2020	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	103 769	22 696	45 552	10 361
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	89 176	19 504	34 004	7 735
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	14 593	3 192	11 548	2 627
Koszty sprzedaży	4 204	920	5 479	1 246
Koszty ogólnego zarządu	6 209	1 358	6 024	1 370
Zysk (strata) ze sprzedaży	2 080	455	-1 585	-361
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 201	481	-3 093	-704
Zysk (strata) brutto	562	123	-5 078	-1 155
Podatek dochodowy	187	41	-526	-120
Zysk (strata) netto	375	82	-4 551	-1 035

Pozycja bilansu Emitenta	31-03-2021		31-12-2020	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 579 356	338 896	1 669 198	361 705
Aktywa trwałe	720 759	154 659	747 314	161 938
Aktywa obrotowe	858 597	184 236	921 884	199 767
Pasywa razem	1 579 356	338 896	1 669 198	361 705
Kapitał własny	753 593	161 705	752 567	163 077
Zobowiązania długoterminowe	126 733	27 194	159 770	34 621
Zobowiązania krótkoterminowe	699 030	149 997	756 861	164 007

Pozycja rachunku zysków i strat Emitenta	od 01-01-2021 do 31-03-2021		od 01-01-2020 do 31-03-2020	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	98 956	21 643	39 006	8 873
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	86 462	18 911	27 527	6 262
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	12 494	2 733	11 479	2 611
Koszty sprzedaży	4 024	880	4 960	1 128
Koszty ogólnego zarządu	5 216	1 141	5 436	1 237
Zysk (strata) ze sprzedaży	1 153	252	-548	-125
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 026	225	-1 189	-270
Zysk (strata) brutto	1 477	323	2 304	524
Podatek dochodowy	451	99	-381	-87
Zysk (strata) netto	1 027	225	2 685	611

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

W okresie sprawozdawczym zmiany takie nie wystąpiły.

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

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

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

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

Stan na dzień 31.05.2021 r.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	28.594.963	32,18 %	28.594.963	32,18 %
EHT S.A.	47.846.225	53,84 %	47.846.225	53,84 %
Spółka – akcje przeznaczone do umorzenia	5.996.429	6,75 %	5.996.429	6,75 %

Pan Józef Wojciechowski kontroluje spółkę pod firmą EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu.

Ponadto Pan Józef Wojciechowski kontroluje spółkę pod firmą Wielopole 19/21 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach która posiada 1.313.909 akcji stanowiących ok. 1,48 % udział w kapitale zakładowym Spółki, które uprawniają do 1.313.909 głosów na Walnym Zgromadzeniu co stanowi 1,48 % udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

W dniu 27 kwietnia 2021 roku spółka pod firmą Wielopole 19/21 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach nabyła 276.909 akcji Spółki stanowiących ok. 0,31 % udziału w kapitale zakładowym oraz uprawniających do 276.909 głosów na Walnym Zgromadzeniu co stanowi ok. 0,31 % udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

W dniu 30 kwietnia 2021 r. Akcjonariusz Pan Józef Wojciechowski zawarł Porozumienie, opisanego w pkt. 6 niniejszego sprawozdania w wyniku którego przekroczył próg 95 % akcji oraz głosów na Walnym Zgromadzeniu.

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

Stan na dzień 31.05.2021 r.

Osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji
Józef Wojciechowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	28.594.963

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

13. Sprawy sądowe.

Na dzień 30 marca 2021 r. żadne postępowanie, którego stroną była Spółka jak i jakiegokolwiek jej podmiot zależny, zarówno jako powód jak i pozwany, nie było istotne dla prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej.

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

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

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

Poniżej wskazano podmioty powiązane z Emitentem na dzień 31 marca 2021 roku, z którymi Emitent zawarł transakcje w okresie sprawozdawczym:

- główni Akcjonariusze spółki, tj.: EHT S.A. oraz Pan Józef Wojciechowski (powiązanie osobowe) oraz podmioty powiązane z tymi podmiotami:
 - WJ Invest Sp. z o.o.
 - JW. Wings LTD
 - J.W. Energy S.A.
 - Załubice Development Sp. z o.o.
 - Zabaleta Holding SA
 - Zabaleta sp. z o.o.
 - Zakład Energetyczny Użyteczności Publicznej SA
 - Construction Unlimited sp. z o.o.
 - Osada Wiślana sp. z o.o.
 - ZPS JW. System Sp. z o.o. w likwidacji
 - ZPM Metalcon Sp. z o.o. w likwidacji
 - Polonia SA
 - Wielopole sp. z o.o.
 - Deweloper sp. z o.o.
 - IJ Consulting Irmira Łopuszyńska
 - MS Consulting Małgorzata Szwarz
- spółki podporządkowane należące do Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding, tj.:
 - J.W. Construction sp. z o.o.
 - TBS Marki sp. z o.o.
 - Dana Invest sp. z o.o.

- Varsovia Apartamenty sp. z o.o.
 - Hanza Invest S.A.
 - Bliska Wola 4 sp. z o.o. 1 sk
 - Bliska Wola 4 sp. z o.o. 2 sk
 - Bliska Wola 4 sp. z o.o.
 - Yakor House sp. z o.o.
 - J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.
 - Wola Invest sp. z o.o.
 - Berensona Invest sp. z o.o.
 - J.W. Tennis Support Foundation – Fundacja Wspierania Tenisa i Rozwoju I Aktywności Fizycznej
- transakcje z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej.

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

Transakcje ze spółkami podporządkowanymi należącymi do Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding:

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy od jednostek powiązanych	
	31-03-2021	31-12-2020
TBS Marki Sp. z o.o.	58 299,61	29 491,78
J.W. Construction Sp. z o.o.	3 590 671,45	3 699 627,55
Dana Invest Sp. z o.o.	11 266,80	37 168,14
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	2 092 826,48	1 949 387,21
Berensona Invest Sp. z o.o.	6 199,20	6 199,20
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1 SK	2 952,00	16 035,76
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2 SK	2 952,00	32 203,22
Wola Invest Sp. z o.o.	6 199,20	12 398,40
Bliska Wola 4 Sp. z o.o.	6 588,94	6 588,94
Hanza Invest S.A.	697 884,54	636 987,93
J.W. Tennis Support Foundation	8 856,00	16 605,00

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy wobec jednostek powiązanych	
	31-03-2021	31-12-2020
TBS Marki Sp. z o.o.	4 021,97	1 254,21
J.W. Construction Sp. z o.o.	20 320 546,32	19 157 430,10
Dana Invest Sp. Z o.o.	175,00	0,00
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1 SK	5 196,00	5 196,00
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	4 562,00	14 054,75

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

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01-01-2021-31-03-2021
Jednostki powiązane podlegające konsolidacji		
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Ożarów Domki	101 103,04
J.W. Construction Sp. z o.o.	materiały - domki ożarów	409 654,38
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Kasprzaka	279 002,13

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

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01-01-2020-31-03-2020
Jednostki powiązane podlegające konsolidacji		
TBS Marki Sp. z o.o.	poręczenie kredytu	196 000,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	usługi naprawy gwarancyjne	186 234,49

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. udzielonego finansowania	
	31-03-2021	31-12-2020
jednostki powiązane podlegające konsolidacji		
Yakor House Sp. z o.o.	16 493 005,04	15 238 300,00
J.W. Construction Bułgaria EOOD	37 699 287,64	37 139 000,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	6 454 230,94	5 969 114,77
Dana Invest Sp. z o.o.	865 462,49	859 147,73
Hanza Invest Sp. z o.o.	28 040 282,70	27 836 754,81
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1SK	2 890 833,12	2 866 263,12
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	2 779 627,93	1 811 463,65

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. otrzymanego finansowania	
	31-03-2021	31-12-2020
jednostki powiązane podlegające konsolidacji		
TBS Marki Sp. z o.o.	29 743 818,29	29 862 475,04
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1 Sp. K.	0,00	1 018 628,73
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2 Sp. K.	0,00	966 039,85

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

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	od 01-01-2021 do 31-03-2021
J.W. Construction Sp. z o.o.	pożyczki udzielona	450 000,00
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	pożyczki udzielona	925 000,00

Transakcje z głównymi akcjonariuszami i podmiotami powiązаныmi z tymi podmiotami:

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy od jednostek powiązanych pośrednio	
	31-03-2021	31-12-2020
Józef Wojciechowski	0,00	515,90
Załużbice Development Sp. z o.o.	2 227 983,37	2 418 375,59
J.W. Energy S.A.	173 983,50	173 983,50
ZPM Metalcon Sp. z o.o.	575 199,61	575 199,61
Deweloper Sp. z o.o.	8 033,13	8 033,13
Osada Wiślana Sp. z o.o.	0,00	19 483,20
W.J. Invest Sp. z o.o.	40 354,02	81 023,91
Wielopole 19/21 sp. z o.o.	6 229,95	6 229,95
Zabaleta Sp. z o.o.	0,00	38 710,62
Zakład Energetyczny Użyteczności Publicznej S.A.	1 560 042,67	1 775 777,89

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy wobec jednostek powiązanych pośrednio	
	31-03-2020	31-12-2019
Deweloper Sp. z o.o.	7 674,00	7 674,00
W.J. Invest Sp. z o.o.	5 671 915,46	5 671 915,46
Zabaleta Sp. z o.o.	100 000,00	100 000,00
Zakład Energetyczny Użyteczności Publicznej S.A.	928 320,40	733 559,92

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

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01-01-2021-31-03-2021
ZEUP S.A.	energia Czarny Potok	107 715,51
ZEUP S.A.	energia BW EK	109 044,58
ZEUP S.A.	przyłączenie do sieci Kasprzaka	405 164,14

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. udzielonego finansowania	
	31-03-2021	31-12-2020
jednostki powiązane pośrednio		
Wojciechowski Józef	13 606,70	13 606,70
J.W. Energy S.A.	19 567,97	0,00
Zakład Energetyczny Użyteczności Publicznej S.A.	427 998,06	425 004,69
Deweloper sp. z o.o.	7 581,90	7 581,90
Wielopole 19/21 Sp. z o.o.	224 665,90	223 119,23

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. otrzymanego finansowania	
	31-03-2021	31-12-2020
jednostki powiązane pośrednio		
Wojciechowski Józef	373 649,26	373 649,26

Transakcje z Zarządem i członkami Rady Nadzorczej:

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	
	31-03-2021	31-12-2020
IJ KONSULTING - Irmina Łopuszyńska	38 406,75	38 406,75
MS CONSULTING - Małgorzata Szwarz - Sroka	40 713,00	40 713,00

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01-01-2021-31-03-2021
IJ Konsulting Irmina Łopuszyńska	usługi konsultingowe i doradztwo	94 965,00
MS Consulting Małgorzata Szwarz-Sroka	usługi konsultingowe i doradztwo	100 590,00

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

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

W opisywanym okresie sprawozdawczym Spółka nie udzieliła poręczeń lub gwarancji, których wartość stanowiłaby równowartość 10 % jej kapitałów własnych.

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

Nie występują

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

- Ograniczenia legislacyjne, a także uwarunkowania zachowań Klientów w sytuacji zagrożenia Covid-19, które wpłyną na wyniki finansowe hoteli i apartotelii.
- Powrót do tempa sprzedaży sprzed COVID-19, wraz z rozszerzaniem oferty jest uwarunkowany m.in.:
 - Uruchamianiem nowych inwestycji,
 - Dostępnością kredytów hipotecznych na rynku nieruchomości,
 - Niskim poziomem stóp procentowych – obniżony koszt obsługi kredytu dla Spółki oraz nabywców mieszkań, co może mieć pozytywny wpływ na tempo sprzedaży mieszkań,
- Dotrzymanie harmonogramów realizacji budów, w najbliższych kwartałach, w szczególności: Bliska Wola etap DK i DM (część mieszkaniowa i część komercyjna) w Warszawie, Hanza Tower w Szczecinie (spółka zależna Hanza Invest).
- Koniunktura w gospodarce, a w szczególności sytuacja na rynku nieruchomości.
- Podaż pracowników w budownictwie oraz możliwości pozyskiwania wykonawców prac budowlanych, co przełoży się na terminy rozpoczynania i zakończenia inwestycji.

- W dłuższej perspektywie utrzymanie zakładanych marż będzie zależać od elastyczności popytu na podwyżki cen mieszkań, związanych z kształtowaniem się kosztów zarówno wykonawstwa, jak i kosztami zakupu gruntów.

Prognozy rozwoju podstawowego biznesu Grupy na kolejne lata zakładają występowanie wymienionych czynników w przyszłości. Na działalność Grupy wpływ mogą mieć także zmiany prawne dotyczące prowadzenia działalności gospodarczej, w szczególności na rynku nieruchomości.

18. Sprawozdawczość segmentowa

Segmenty branżowe

Zgodnie z MSSF8 „Segmenty operacyjne” segment operacyjny jest częścią składową jednostki:

- a) która angażuje się w działalność gospodarczą w związku z którą może uzyskiwać przychody i ponosić koszty (w tym przychody i koszty związane z transakcjami z innymi częściami składowymi tej samej jednostki,
- b) której wyniki działalności są regularnie przeglądane przez głównego decydenta operacyjnego jednostki w celu podjęcia decyzji o zasobach alokowanych do segmentu i oceny wyników działalności segmentu oraz
- c) w przypadku której są dostępne oddzielnie informacje finansowe.

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.

Spółka wykazuje odrębnie informacje na temat segmentu operacyjnego, który spełnia którykolwiek z następujących progów ilościowych:

- a) wykazywane przychody segmentu, w tym pochodzące zarówno ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych lub ze sprzedaży i transferów realizowanych z innymi segmentami, stanowią 10 lub więcej procent łącznych zewnętrznych i wewnętrznych przychodów wszystkich segmentów operacyjnych,
- b) wykazywany w wartości bezwzględnej wynik segmentu stanowi 10 lub więcej procent większej z poniższych wartości bezwzględnych:
 - połączonego zysku wszystkich segmentów operacyjnych, które nie wykazały straty oraz
 - połączonej straty wszystkich segmentów, operacyjnych, które wykazały stratę,
- c) aktywa segmentu stanowią 10 lub więcej procent ogółu aktywów wszystkich segmentów operacyjnych.

Segmenty operacyjne nieosiągające żadnego z progów ilościowych mogą być uznane za segmenty sprawozdawcze i ujawnione osobno, jeżeli kierownictwo uważa, że informacje o tych segmentach byłyby przydatne użytkownikom sprawozdań finansowych.

W ramach działalności deweloperskiej dokonano konsolidacji sprawozdań jednostkowych spółek prowadzących ten rodzaj działalności. 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.



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021r.

01-01-2021 do 31-03-2021	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska, apartohotele i gastronomia	Budownictwo społeczne	Działalność pozostałe	Razem
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	94 544 483,34	5 138 528,21	4 030 069,58	55 740,97	103 768 822,10
Przychody netto ze sprzedaży produktów	94 106 010,81	5 135 565,21	4 029 666,52	55 740,97	103 326 983,51
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	438 472,53	2 963,00	403,06	0,00	441 838,59
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	78 606 992,07	8 066 402,30	2 480 906,81	21 862,64	89 176 163,82
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	78 102 063,22	8 063 439,30	2 480 433,09	21 862,64	88 667 798,25
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	504 928,85	2 963,00	473,72	0,00	508 365,57
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	15 937 491,27	-2 927 874,09	1 549 162,77	33 878,33	14 592 658,28
Koszty sprzedaży	3 430 358,87	773 881,05	0,00	0,00	4 204 239,92
Koszty ogólnego zarządu	5 100 027,07	748 673,62	360 226,25	0,00	6 208 926,94
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-2 099 928,40	0,00	0,00	0,00	-2 099 928,40
Zysk (strata) ze sprzedaży	5 307 176,93	-4 450 428,76	1 188 936,52	33 878,33	2 079 563,02
Pozostałe przychody operacyjne	1 598 665,20	427 581,13	0,00	24 553,42	2 050 799,75
Pozostałe koszty operacyjne	1 909 229,91	13 288,35	7 299,21	0,83	1 929 818,30
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 996 612,22	-4 036 135,98	1 181 637,31	58 430,92	2 200 544,47
Przychody finansowe	225 371,25	63 583,66	138 753,33	0,00	427 708,24
Koszty finansowe	1 712 094,51	135 482,81	218 513,92	0,00	2 066 091,24
Zysk/strata na wyłączeniu jednostki podporządkowanej z konsolidacji					0,00
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	3 509 888,96	-4 108 035,13	1 101 876,72	58 430,92	562 161,47
Zysk (strata) brutto	3 509 888,96	-4 108 035,13	1 101 876,72	58 430,92	562 161,47
Podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek odroczoney	633 514,78	-446 376,64	0,00	0,00	187 138,14
Zysk (strata) netto	2 876 374,17	-3 661 658,49	1 101 876,72	58 430,92	375 023,32

01-01-2020 do 31-03-2020	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska, apartotele i gastronomia	Budownictwo społeczne	Działalność pozostałe	Razem
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	23 747 402,21	17 231 983,50	3 824 326,52	747 877,56	45 551 589,79
Przychody netto ze sprzedaży produktów	22 903 377,83	17 227 087,62	3 823 106,07	747 877,56	44 701 449,08
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	844 024,38	4 895,88	1 220,45	0,00	850 140,71
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	17 373 643,24	13 981 168,03	2 040 923,17	608 050,31	34 003 784,75
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	16 595 694,03	13 976 272,15	2 039 702,72	608 050,31	33 219 719,21
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	777 949,21	4 895,88	1 220,45	0,00	784 065,54
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	6 373 758,97	3 250 815,47	1 783 403,35	139 827,25	11 547 805,04
Koszty sprzedaży	3 747 682,94	1 731 352,31	0,00	0,00	5 479 035,25
Koszty ogólnego zarządu	4 589 711,76	1 094 040,71	339 812,49	0,00	6 023 564,96
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-1 521 215,86	0,00	0,00	-109 109,15	-1 630 325,01
Zysk (strata) ze sprzedaży	-3 484 851,59	425 422,45	1 443 590,86	30 718,10	-1 585 120,18
Pozostałe przychody operacyjne	518 673,06	34 751,84	16,56	1 000,28	554 441,74
Pozostałe koszty operacyjne	1 818 222,66	237 043,86	7 080,33	0,33	2 062 347,18
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-4 784 401,19	223 130,43	1 436 527,09	31 718,05	-3 093 025,62
Przychody finansowe	319 296,72	37 576,43	239 707,64	0,00	596 580,79
Koszty finansowe	1 849 100,44	147 399,50	539 103,19	45 460,24	2 581 063,37
Zysk/strata na wyłączeniu jednostki podporządkowanej z konsolidacji					0,00
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	-6 314 204,91	113 307,36	1 137 131,54	-13 742,19	-5 077 508,20
Zysk (strata) brutto	-6 314 204,91	113 307,36	1 137 131,54	-13 742,19	-5 077 508,20
Podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek odroczoney	-769 061,48	242 950,30	0,00	0,00	-526 111,18
Zysk (strata) netto	-5 545 143,43	-129 642,94	1 137 131,54	-13 742,19	-4 551 397,02

E. SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA

1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	31-03-2021	31-12-2020
AKTYWA TRWAŁE		720 759 196,72	747 313 733,28
Wartości niematerialne	1	6 770 861,41	6 860 542,15
Rzeczowe aktywa trwałe	2	254 649 793,09	256 622 573,75
Nieruchomości inwestycyjne	3	241 307 650,78	266 961 493,28
Inne aktywa finansowe	4	216 362 627,95	215 194 789,89
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00	0,00
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	607,36	607,36
Prawo do użytkowania aktywa		1 667 656,13	1 673 726,85
AKTYWA OBROTOWE		858 597 006,29	921 884 235,81
Zapasy	6	21 672 764,28	21 869 660,94
Kontrakty budowlane	7	629 405 631,04	634 038 018,45
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	19 032 021,33	22 095 965,95
Inne aktywa finansowe	9	57 721 832,18	55 481 619,76
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	116 726 961,20	177 055 046,21
Rozliczenia międzyokresowe	11	10 911 592,31	7 871 149,06
Prawo do użytkowania aktywa		3 126 203,95	3 472 775,44
Aktywa razem		1 579 356 203,01	1 669 197 969,09
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		753 593 367,78	752 566 826,03
Kapitał podstawowy		17 771 888,60	17 771 888,60
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 493 208,19	7 493 208,19
Udziały (akcje) własne		-17 492 694,76	-17 492 694,76
Pozostałe kapitały	13	769 971 588,48	769 971 588,48
Niepodzielony wynik finansowy		-24 150 622,73	-25 177 164,48
- w tym: zysk/ strata netto		1 026 541,75	-10 375 107,72
ZOBOWIĄZANIA		825 762 835,23	916 631 143,06
Zobowiązania długoterminowe		126 732 902,99	159 770 077,17
Kredyty i pożyczki	12	23 363 253,89	38 862 027,53
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		6 195 508,30	5 744 551,71
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		200 416,45	200 416,45
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	15	0,00	0,00
Inne zobowiązania	14	96 973 724,35	114 963 081,48
Zobowiązania krótkoterminowe		699 029 932,24	756 861 065,89
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	15	71 367 207,45	76 043 712,60
Kontrakty budowlane	7	510 097 062,10	499 949 479,07
Kredyty i pożyczki	12	63 675 865,86	98 400 956,85
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	15	26 990 828,39	28 913 666,81
Inne zobowiązania	16	26 898 968,44	53 553 250,56
Pasywa razem		1 579 356 203,01	1 669 197 969,09

2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2021 do 31-03-2021	za okres 01-01-2020 do 31-03-2020
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	98 955 839,66	39 006 382,93
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	18	86 462 303,94	27 527 351,71
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		12 493 535,72	11 479 031,22
Koszty sprzedaży		4 024 455,24	4 960 135,84
Koszty ogólnego zarządu		5 216 184,99	5 436 142,25
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		-2 099 928,40	-1 630 325,01
Zysk (strata) ze sprzedaży		1 152 967,09	-547 571,88
Pozostałe przychody operacyjne	19	1 678 306,94	642 874,36
Pozostałe koszty operacyjne	20	1 804 826,57	1 284 272,55
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		1 026 447,46	-1 188 970,07
Przychody finansowe	21	2 437 998,66	5 728 070,76
Koszty finansowe	22	1 986 947,78	2 235 144,44
Zysk (strata) brutto		1 477 498,34	2 303 956,25
Podatek dochodowy		450 956,59	-380 575,87
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		1 026 541,75	2 684 532,12
Zysk (strata) netto		1 026 541,75	2 684 532,12

Inne całkowite dochody:		0,00	0,00
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane na zyski i straty po spełnieniu określonych warunków		0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		0,00	0,00
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane na zyski i straty		0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
Całkowity dochód		1 026 541,75	2 684 532,12

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		za okres 01-01-2021 do 31-03-2021	za okres 01-01-2020 do 31-03-2020
Zyski			
(A) Zysk wynikający ze sprawozdań finansowych		1 026 541,75	2 684 532,12
Liczba akcji			
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*		82 873 083	82 873 083
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję		82 873 083	82 873 083
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)		0,01	0,03
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)		0,01	0,03



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021r.

3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2020	17 771 888,60	-17 492 694,76	7 493 208,19	714 240 001,29	55 731 587,19	-25 177 164,48	752 566 826,03
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu korekt konsolidacyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2021	17 771 888,60	-17 492 694,76	7 493 208,19	714 240 001,29	55 731 587,19	-25 177 164,48	752 566 826,03
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 026 541,75	1 026 541,75
Inne całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowity dochód	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 026 541,75	1 026 541,75
Emisja akcji	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
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zmiany	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 31 marca 2021	17 771 888,60	-17 492 694,76	7 493 208,19	714 240 001,29	55 731 587,19	-24 150 622,72	753 593 367,78

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2019	17 771 888,60	-17 410 415,37	7 493 208,19	662 951 845,86	55 731 587,19	45 032 730,70	771 570 845,17
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-8 546 632,03	-8 546 632,03
Korekty z tytułu korekt konsolidacyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2020	17 771 888,60	-17 410 415,37	7 493 208,19	662 951 845,86	55 731 587,19	36 486 098,67	763 024 213,14
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-10 375 107,72	-10 375 107,72
Inne całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowity dochód	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-10 375 107,72	-10 375 107,72
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	-82 279,39	0,00	0,00	0,00	0,00	-82 279,39
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	51 288 155,43	0,00	-51 288 155,43	0,00
Inne zmiany	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 31 grudnia 2020	17 771 888,60	-17 492 694,76	7 493 208,19	714 240 001,29	55 731 587,19	-25 177 164,48	752 566 826,03



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021r.

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2019	17 771 888,60	-17 410 415,37	7 493 208,19	662 951 845,86	55 731 587,19	45 032 730,70	771 570 845,17
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-8 546 632,03	-8 546 632,03
Korekty z tytułu korekt konsolidacyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2020	17 771 888,60	-17 410 415,37	7 493 208,19	662 951 845,86	55 731 587,19	36 486 098,67	763 024 213,14
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 684 532,12	2 684 532,12
Inne całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowity dochód	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 684 532,12	2 684 532,12
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	-82 279,39	0,00	0,00	0,00	0,00	-82 279,39
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zmiany	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 31 marca 2020	17 771 888,60	-17 492 694,76	7 493 208,19	662 951 845,86	55 731 587,19	39 170 630,79	765 626 465,97

4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przeplwy srodkow pienieznych z dzialalnosci operacyjnej - metoda po srednia	za okres 01-01-2021 do 31-03-2021	za okres 01-01-2020 do 31-03-2020
Zysk (strata) netto	1 026 541,75	2 684 532,12
Korekta o pozycje	-5 758 591,46	-4 160 804,97
Amortyzacja	2 602 019,62	2 563 002,03
(Zyski) straty z tytulu roznic kursowych dotyczacych dzialalnosci inwestycyjnej i finansowej	-1 574 958,58	-4 651 358,97
(Zysk) strata z dzialalnosci inwestycyjnej	-6 353 971,03	-87 672,66
Odsetki i dywidendy	2 603 016,46	1 237 050,09
Zmiana stanu rezerw i rozliczen miedzyokresowych	-4 076 724,92	-3 692 589,78
Inne korekty o pozycje:	1 042 026,99	470 764,32
- odpis nieruchomosci inwestycyjne	2 099 928,40	1 630 325,01
- pozostale korekty	-1 057 901,41	-1 159 560,69
Zmiana stanu kapitalu obrotowego	35 278 290,26	-18 814 116,83
Zmiana stanu zapasow	196 896,66	269 986,06
Zmiana stanu kontraktow budowlanych	35 849 063,79	-9 327 635,48
Zmiana stanu naleznosci	3 063 944,62	-3 017 324,26
Zmiana stanu zobowiazan krótkoterminowych, z wyjatkiem pozyczek i kredytow	-3 831 614,81	-6 739 143,15
Przeplwy pieniezne w dzialalnosci operacyjnej	30 546 240,55	-20 290 389,68
Zaplacony podatek dochodowy	0,00	0,00
Przeplwy pieniezne netto z dzialalnosci operacyjnej	30 546 240,55	-20 290 389,68
Przeplwy srodkow pienieznych z dzialalnosci inwestycyjnej		
Zbycie wartosci niematerialnych, rzeczowych aktywow trwalych oraz innych aktywow trwalych	17 000 000,00	87 672,66
Nabycie wartosci niematerialnych, rzeczowych aktywow trwalych oraz innych aktywow trwalych	-9 101 066,45	-4 621 492,47
Zbycie instrumentow kapitalowych oraz instrumentow dluznych	0,00	0,00
Pozyczki udzielone	-1 386 937,75	-677 262,73
Splata pozyczek	83 333,31	3 254 500,00
Inne nabycia aktywow finansowych	0,00	0,00
Inne zbycia aktywow finansowych	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	50 410,00	33 980,00
Nabycia jednostek zaleznych	-15 000,00	-127 455,00
Przeplwy pieniezne netto z dzialalnosci inwestycyjnej	6 630 739,11	-2 050 057,54
Przeplwy srodkow pienieznych z dzialalnosci finansowej		0,00
Otrzymane kredyty i pozyczki	0,00	3 894 399,79
Splaty kredytow i pozyczek	-50 223 864,63	0,00
Wykup dluznych papierow wartosciowych	-42 750 000,00	0,00
Platnosci zobowiazan z tytulu umow leasingu finansowego	-1 400 246,73	-1 039 471,11
Inne wplywy finansowe	0,00	0,00
Zaplacone odsetki	-3 130 953,31	-1 345 545,17
Nabycie udzialow (akcji) wlasnych	0,00	-82 279,39
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	0,00	0,00
Przeplwy pieniezne netto z dzialalnosci finansowej	-97 505 064,67	1 427 104,12
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH PRZED RÓŻNICAMI KURSOWYMI	-60 328 085,01	-20 913 343,10
- zmiana stanu srodkow pienieznych z tytulu roznic kursowych	0,00	0,00
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-60 328 085,01	-20 913 343,10
Saldo otwarcia srodkow pienieznych i ich ekwiwalentow	177 055 046,21	70 895 880,84
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	116 726 961,20	49 982 537,71

F. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA

1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31-03-2021	31-12-2020
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy	5 996 590,90	5 996 590,90
c) inne wartości niematerialne	774 270,51	863 951,25
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	6 770 861,41	6 860 542,15

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31-03-2021	31-12-2020
a) środki trwałe, w tym:	250 036 581,59	246 890 775,29
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	16 010 558,39	16 010 558,39
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	207 239 427,88	203 054 619,58
- urządzenia techniczne i maszyny	19 614 935,06	20 172 616,81
- środki transportu	3 551 734,85	4 023 930,61
- inne środki trwałe	3 619 925,41	3 629 049,90
b) środki trwałe w budowie	4 613 211,50	9 731 798,46
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	254 649 793,09	256 622 573,75

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	31-03-2021	31-12-2020
a) nieruchomości inwestycyjne	241 307 650,78	266 961 493,28
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	241 307 650,78	266 961 493,28

Nota 4. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-03-2021	31-12-2020
a) udziały lub akcje	195 444 133,18	195 429 133,18
b) udzielone pożyczki	62 912 927,71	61 786 240,66
c) inne inwestycje długoterminowe	6 003 373,88	5 977 223,87
Wartość brutto długoterminowych aktywów finansowych	264 360 434,77	263 192 597,71
ODPISY AKTUALIZUJĄCE		
Stan na początek okresu:	47 997 807,82	31 588 168,32
a) udziały lub akcje	23 192 031,85	23 710 632,98
b) udzielone pożyczki	21 927 911,51	7 877 535,34
c) inne inwestycje długoterminowe	2 877 864,46	0,00
Zwiększenia/zmniejszenia odpisu:	0,00	16 409 639,50
a) udziały lub akcje	0,00	- 518 601,13
b) udzielone pożyczki	0,00	14 050 376,17
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	2 877 864,46
Odpisy aktualizujące razem	47 997 807,82	47 997 807,82
DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE		
a) udziały lub akcje	172 252 101,33	172 237 101,33
b) udzielone pożyczki	40 985 017,20	39 858 329,15
c) inne inwestycje długoterminowe	3 125 509,42	3 099 359,41
Wartość netto długoterminowych aktywów finansowych	216 362 627,95	215 194 789,89

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31-03-2021	31-12-2020
a) w jednostkach zależnych	216 154 077,95	214 597 350,83
- udziały lub akcje	172 043 551,33	172 028 551,33
- inne papiery wartościowe	3 125 509,42	3 099 359,41
- udzielone pożyczki	40 985 017,20	39 469 440,09
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	208 550,00	597 439,06
- udziały lub akcje	208 550,00	208 550,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	388 889,06
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	216 362 627,95	215 194 789,89

Nota 5. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31-03-2021	31-12-2020
a) należności z tytułu kaucji	0,00	0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasing)	0,00	0,00
b) pozostałe należności	607,36	607,36
Wartość należności, razem	607,36	607,36

2. AKTYWA OBROTOWE

Nota 6. Zapasy

ZAPASY	31-03-2021	31-12-2020
a) materiały	843 771,28	846 919,59
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	0,00	0,00
d) towary	24 388 474,40	24 378 195,71
e) zaliczki na dostawy	17 881,00	221 908,04
Wartość zapasów brutto, razem	25 250 126,68	25 447 023,34
ODPISY AKTUALIZUJĄCE		
Stan na początek okresu	3 577 362,40	317 011,87
d) towary	3 577 362,40	317 011,87
Zwiększenie odpisu	0,00	3 260 350,53
d) towary	0,00	3 260 350,53
Odpisy aktualizujące, razem	3 577 362,40	3 577 362,40
ZAPASY		
a) materiały	843 771,28	846 919,59
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	0,00	0,00
d) towary	20 811 112,00	20 800 833,31
e) zaliczki na dostawy	17 881,00	221 908,04
Wartość zapasów netto, razem	21 672 764,28	21 869 660,94

Nota 7. Kontrakty budowlane

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-03-2021	31-12-2020
a) półprodukty i produkty w toku	528 451 412,22	471 739 090,17
b) produkty gotowe	86 074 351,30	153 418 333,33
c) zaliczki na dostawy	14 879 867,52	8 880 594,95
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Wartość kontraktów budowlanych razem	629 405 631,04	634 038 018,45

KONTRAKTY BUDOWLANE	31-03-2021	31-12-2020
a) rozliczenia międzyokresowe	510 097 062,10	499 949 479,07
Wartość kontraktów budowlanych razem	510 097 062,10	499 949 479,07

Rozliczenia międzyokresowe	31-03-2021	31-12-2020
- zaliczki na lokale	507 869 237,99	497 571 042,29
- rezerwa na roboty	1 874 031,49	1 931 718,22
- inne	353 792,62	446 718,56
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	510 097 062,10	499 949 479,07

Nota 8. Należności handlowe oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31-03-2021	31-12-2020
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	6 479 254,83	6 425 480,77
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	9 807 308,40	10 868 153,16
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	558 814,37	2 602 336,14
d) inne	2 186 643,73	2 199 995,88
Wartość należności, razem	19 032 021,33	22 095 965,95

Nota 9. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-03-2021	31-12-2020
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	56 049 600,25	53 783 085,84
c) inne papiery wartościowe	1 672 231,93	1 698 533,92
d) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	57 721 832,18	55 481 619,76

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	31-03-2021	31-12-2020
a) w jednostkach zależnych	51 112 203,24	49 151 244,58
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	51 112 203,24	49 151 244,58
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	6 609 628,94	6 330 375,18
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	1 672 231,93	1 698 533,92
- udzielone pożyczki	4 937 397,01	4 631 841,26
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	57 721 832,18	55 481 619,76

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31-03-2021	31-12-2020
a) środki pieniężne w kasie i banku	115 647 029,96	175 982 018,06
b) inne środki pieniężne	1 070 686,99	1 070 686,99
c) inne aktywa pieniężne	9 244,25	2 341,16
Wartość środków pieniężnych, razem	116 726 961,20	177 055 046,21

ŚRODKI NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH	31-03-2021	31-12-2020
środki pieniężne na rachunkach powierniczych	54 499 645,19	47 843 857,59
JW. Construction Holding SA	54 499 645,19	47 843 857,59

Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31-03-2021	31-12-2020
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 911 592,31	7 871 149,06
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	10 911 592,31	7 871 149,06

Rozliczenia międzyokresowe	31-03-2021	31-12-2020
- ubezpieczenia majątkowe	325 899,07	361 452,36
- odsetki	0,00	400 300,01
- koszty prowizji	7 119 787,65	6 665 569,62
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, podatek drogowy	2 483 017,09	0,00
- inne	982 888,50	443 827,07
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	10 911 592,31	7 871 149,06

3. ZOBOWIĄZANIA

Nota 12. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	31-03-2021	31-12-2020
a) kredyty	86 663 253,89	136 887 118,52
<i>w tym: długoterminowe</i>	23 363 253,89	38 862 027,53
<i>krótkoterminowe</i>	63 300 000,00	98 025 090,99
b) pożyczki	375 865,86	375 865,86
<i>w tym: długoterminowe</i>	0,00	0,00
<i>krótkoterminowe</i>	375 865,86	375 865,86
Wartość kredytów i pożyczek, razem	87 039 119,75	137 262 984,38
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	23 363 253,89	38 862 027,53
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	63 675 865,86	98 400 956,85

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-03-2021	31-12-2020
Do 1 roku	63 300 000,00	98 025 090,99
Powyżej 1 roku do 2 lat	17 100 000,00	32 103 773,64
Powyżej 2 lat do 5 lat	6 263 253,89	6 758 253,89
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem kredyty, w tym:	86 663 253,89	136 887 118,52
- długoterminowe	23 363 253,89	38 862 027,53
- krótkoterminowe	63 300 000,00	98 025 090,99

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	31-03-2021	31-12-2020
Do 1 roku	375 865,86	375 865,86
Powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	0,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem pożyczki, w tym:	375 865,86	375 865,86
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	375 865,86	375 865,86

Nota 13. Pozostałe kapitały

POZOSTAŁE KAPITAŁY	31-03-2021	31-12-2020
a) kapitał zapasowy	714 240 001,29	714 240 001,29
b) pozostałe kapitały rezerwowe	55 731 587,19	55 731 587,19
- w tym kapitał na zakup akcji własnych	50 000 000,00	50 000 000,00
Wartość pozostałych kapitałów, razem	769 971 588,48	769 971 588,48

Kwota 50 mln stanowi fundusz na zakup akcji własnych, który będzie realizowany zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 15 marca 2019 roku. , nie dłużej niż do 14 marca 2024 roku. Na dzień 31 marca 2021 roku wykorzystano kwotę 17 492 694,76 zł na zakup akcji własnych.

Nota 14. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31-03-2021	31-12-2020
a) zobowiązania z tytułu leasingu	32 562 516,82	33 548 867,45
b) zobowiązania z tytułu kaucji	27 240 780,88	26 273 243,76
c) zobowiązania z papierów wartościowych	34 940 000,00	51 500 000,00
d) inne zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
e) zobowiązania wekslowe- powiązane	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe- obce	0,00	0,00
g) pożyczki otrzymane- jednostki powiązane	0,00	0,00
h) przyszłe zdyskontowane płatności z tytułu praw do użytkowania aktywa	2 230 426,65	3 640 970,27
Wartość innych zobowiązań, razem	96 973 724,35	114 963 081,48

Nota 15. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31-03-2021	31-12-2020
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	19 490 098,15	14 240 546,76
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	5 208 088,83	5 865 759,72
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	8 680 513,96	17 140 423,61
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 708 702,32	1 584 456,94
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) pożyczki otrzymane- jednostki powiązane	22 991 911,73	22 902 845,78
g) zobowiązania z tytułu weksli-jednostki powiązane	6 751 906,56	6 718 325,73
h) inne	6 535 985,90	7 591 354,06
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	71 367 207,45	76 043 712,60

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	31-03-2021	31-12-2020
a) część krótkoterminowa, w tym:	26 990 828,39	28 913 666,81
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	8 164 752,29	8 037 143,78
- odsetki naliczone	1 221 877,24	1 205 581,60
- depozyty czynszowe	480 433,64	480 433,64
- zaliczki_ hotele	1 612 854,95	1 501 542,08
- inne	4 849 586,46	4 849 586,46
- pozostałe rezerwy, w tym:	18 826 076,10	20 876 523,03
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	0,00	0,00
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	0,00	0,00
- rezerwy pozostałe	18 826 076,10	20 876 523,03
b) część długoterminowa, w tym:	0,00	0,00
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	0,00	0,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	26 990 828,39	28 913 666,81

Nota 16. Inne zobowiązania

INNE ZOBOWIĄZANIA	31-03-2021	31-12-2020
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	18 860 879,18	45 101 265,20
b) zobowiązania z tytułu weksli-obce	0,00	0,00
c) zobowiązania z tytułu leasingów	6 532 504,11	6 946 400,21
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
e) przyszłe zdyskontowane płatności z tytułu praw do użytkowania aktywa	1 505 585,15	1 505 585,15
Wartość innych zobowiązań, razem	26 898 968,44	53 553 250,56

4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 17. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
Przychody ze sprzedaży produktów	91 982 901,59	19 184 460,93
Przychody ze sprzedaży usług	6 640 183,93	18 722 760,14
Przychody ze sprzedaży towarów	332 754,14	1 099 161,86
Wartość przychodów, razem	98 955 839,66	39 006 382,93

	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
Przychody ze sprzedaży, z czego:	98 955 839,66	39 006 382,93
- ze sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków	91 982 901,59	19 184 460,93
- ze sprzedaży usług	6 640 183,93	18 722 760,14
- ze sprzedaży towarów	332 754,14	1 099 161,86

	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	98 623 085,52	37 907 221,07
- działalność deweloperska	93 448 472,24	22 820 340,93
- działalność hotelarska	3 531 014,61	13 379 836,39
- zarządzanie nieruchomościami	1 643 598,67	1 707 043,75

	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych	91 982 901,59	19 184 460,93
- Warszawa i okolice	5 633 809,09	19 040 978,57
- Gdynia	0,00	0,00
- Łódź	9 756,10	2 850,02
- Szczecin	0,00	0,00
- Katowice	69 309 936,40	59 331,53
- Poznań	0,00	0,00
- działki i sieci	17 029 400,00	81 300,81

	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych	3 531 014,61	13 379 836,39
- Zegrze	168 356,04	1 202 241,10
- Tarnowo	49 329,53	967 678,04
- Stryków	46 084,87	615 743,15
- Krynica Górská	3 267 244,17	10 594 174,10

Nota 18. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
Koszty ze sprzedaży produktów	78 490 045,68	13 047 801,12
Koszty ze sprzedaży usług	7 639 504,13	13 380 388,73
Koszty ze sprzedaży towarów	332 754,13	1 099 161,86
Koszt własny sprzedaży, razem	86 462 303,94	27 527 351,71

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
Koszty sprzedaży	4 024 455,24	4 960 135,84
Koszty zarządu	5 216 184,99	5 436 142,25
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	9 240 640,23	10 396 278,09

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
Amortyzacja	2 602 019,63	2 563 002,01
Amortyzacja prawa do użytkowania aktywa	6 070,72	20 522,72
Zużycie materiałów i energii	10 093 520,40	8 503 094,14
Usługi obce	36 102 336,97	49 489 372,98
Podatki i opłaty	1 946 599,57	2 406 154,87
Wynagrodzenia	6 712 109,75	8 845 126,91
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 317 617,29	1 744 236,40
Pozostałe koszty rodzajowe	2 248 964,12	3 119 686,50
Koszty wg rodzaju, razem	61 029 238,45	76 691 196,53

Nota 19. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	14 431,31	87 672,66
b) dotacje	1 209 323,30	0,00
c) inne przychody operacyjne	454 552,33	555 201,70
Wartość przychodów operacyjnych, razem	1 678 306,94	642 874,36

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	14 431,31	87 672,66
b) opłaty manipulacyjne, kary	43 187,89	354 092,55
c) rezerwy, odpisy aktualizujące	0,00	0,00
d) ujawnienie aktywów	0,00	0,00
e) dotacje	1 209 323,30	0,00
f) inne	411 364,44	201 109,15
Wartość przychodów operacyjnych, razem	1 678 306,94	642 874,36

Nota 20. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
c) inne koszty operacyjne	1 804 826,57	1 284 272,55
Wartość kosztów operacyjnych, razem	1 804 826,57	1 284 272,55

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
c) rezerwy	683 482,31	683 482,31
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	393 248,31	458 779,31
e) odstępné	0,00	0,00
f) koszty postępowania sądowego	265 395,24	15 270,00
g) koszty zaniechanych inwestycji	0,00	0,00
h) inne	462 700,71	126 740,93
Wartość kosztów operacyjnych, razem	1 804 826,57	1 284 272,55

Nota 21. Pozostałe przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki	667 159,00	874 475,84
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
d) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
e) inne	1 770 839,66	4 853 594,92
Wartość przychodów finansowych, razem	2 437 998,66	5 728 070,76

Przychody finansowe	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki od klientów	39 309,07	30 447,50
c) odsetki od pożyczek	514 639,44	690 995,67
d) odsetki od lokat, bankowe	189,85	62 814,72
e) odsetki od weksli	50 258,02	37 160,20
f) odsetki pozostałe	62 762,62	53 057,75
g) różnice kursowe	1 574 396,93	4 651 695,35
h) aktualizacji wartości inwestycji	0,00	0,00
i) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
j) inne	196 442,73	201 899,57
Razem	2 437 998,66	5 728 070,76

Nota 22. Pozostałe koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
a) odsetki	1 967 873,15	2 215 778,52
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
c) strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
d) inne	19 074,63	19 365,92
Wartość kosztów finansowych, razem	1 986 947,78	2 235 144,44

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2021 do 31-03-2021	od 01-01-2020 do 31-03-2020
a) odsetki, prowizje kredyty	548 143,98	634 287,52
b) odsetki-leasingi	258 976,77	359 732,85
c) odsetki- pożyczki	89 065,95	157 550,94
d) odsetki- weksle	33 580,83	59 778,54
e) odsetki- emisja obligacji	564 413,83	802 678,06
f) odsetki pozostałe	473 691,79	201 750,61
g) różnice kursowe	0,00	0,00
h) strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
i) inne	19 074,63	19 365,92
Wartość kosztów finansowych, razem	1 986 947,78	2 235 144,44



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021r.

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

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

Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 31 maja 2021 r.