



Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

za okres 9 miesięcy
zakończony dnia 30 września 2016 roku

Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi
Standardami Sprawozdawczości Finansowej



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 powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe
 15. Informacja o udzieleniu przez Emitenta lub spółkę zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość, co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta
 16. Inne informacje, które są istotne, zdaniem Emitenta, do oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta
 17. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału
 18. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne w zależności od tego, który podział jest podziałem podstawowym



E. SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA

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

F. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA

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

A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

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

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 30 września 2016 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 30 września 2016 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	99,99%	99,99%	konsolidacja pełna
Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
JW. Marka Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Yakor House Sp. z o.o.	Rosja	70,00%	70,00%	konsolidacja pełna
Seahouse Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Business Financial Construction Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Dana Invest Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Bałycka 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	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Bliska Wola 4 Sp z o.o. 2SK	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Wola Invest Sp. z o.o. (wcześniej Bliska Wola 3 Sp z o.o.)	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Bliska Wola 4 Sp z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Zdziarska Invest Sp z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Łódź Invest Sp z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Lewandów Invest Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy jest:

- JW. Marka Sp. z o.o. – działalność marketingowa,
- Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o. – sprzedaż i administrowanie osiedli budownictwa społecznego,
- Ośrodek Wypoczynkowy "Ogoniok" Sp. z o.o. (obecnie Yakor House Sp. z o.o.) - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Porta Transport Sp. z o.o. – usługi transportowe,
- J.W. Construction Sp. z o.o. – realizacja produkcji budowlanej, produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa,
- Seahouse Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Business Financial Construction Sp. z o.o. – sprzedaż i marketing,
- Dana Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Bałtycka Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 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. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Zdziarska Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Łódź Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Lewandów Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,

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

Sporządzanie sprawozdania skonsolidowanego

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za lata 2015-2016 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 2015-2016 wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją następujących jednostek podporządkowanych:

W 2015 roku:

- J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.-100%
- JW. Ergo Energy -50%

W 2016 roku:

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

Ponadto w I półroczu 2015 miało miejsce połączenie jednostki dominującej z następującymi spółkami zależnymi:

- Lokum Sp. zo.o.
- JW. 6 Sp. z o.o.
- JW. Group Sp. z o.o.
- JW. Group Sp. z o.o.1 SKA
- JW. Group Sp.z o.o. 2 SKA

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 III kwartał 2016 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2015 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego. Szczegółowy opis zasad rachunkowości przyjętych przez Grupę Kapitałową JW. Construction Holding SA został przedstawiony w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2015 rok, opublikowanym w dniu 17 marca 2016 roku.

▪ Zmiany wynikające ze zmian MSSF

Następujące nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej obowiązują od 1 stycznia 2016 roku:

- Zmiany w MSSF 11 *Ujmowanie nabycia udziałów we wspólnych działaniach*
- Zmiany w MSR 16 i MSR 38 *Wyjaśnienia w zakresie akceptowanych metod ujmowania umorzenia i amortyzacji*
- Zmiany w MSR 16 i MSR 41 *Rolnictwo: Rośliny Produkcyjne*
- Zmiany w MSR 27: *Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych*
- Zmiany w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28: *Jednostki inwestycyjne: zastosowanie wyjątku z konsolidacji*
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2012-2014*)
- Zmiany w MSR 1: *Inicjatywa w sprawie ujawnień*

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

Główne konsekwencje zastosowania nowych regulacji:

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

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

Zastosowanie zmienionego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

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

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

Zastosowanie zmienionego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

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

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

Zastosowanie zmienionego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

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

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

Zastosowanie zmienionego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

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

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

Grupa zastosowała te zmiany z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu – tj. 1 stycznia 2016 roku.

Zastosowanie zmienionych standardów nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

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

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

- MSSF 5 Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana, w zakresie przeklasyfikowania aktywów lub grupy do zbycia z „przeznaczonych do sprzedaży” do „posiadanych w celu przekazania właścicielom” i odwrotnie,
- MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia, m.in. w zakresie zastosowania zmian do MSSF 7 odnośnie kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych do śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych,
- MSR 19 Świadczenia pracownicze, w zakresie waluty „obligacji korporacyjnych wysokiej jakości” wykorzystywanych do ustalenia stopy dyskonta,
- MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, w zakresie doprecyzowania, w jaki sposób wskazać, że ujawnienia wymagane przez par. 16A MSR 34 zostały zamieszczone w innym miejscu raportu śródrocznego.

Mają one zastosowanie przeważnie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później. Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionych standardów nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, z wyjątkiem poprawki do MSR 34, która może skutkować dodatkowymi ujawnieniami w śródrocznych sprawozdaniach finansowych Grupy.

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

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

Opublikowanym zmianom towarzyszą też zmiany w MSR 7 *Sprawozdanie z przepływów pieniężnych*, który zwiększa wymogi ujawnień odnośnie przepływów z działalności finansowej oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów jednostki (szczegóły poniżej).

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- **Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę**

Grupa nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za trzy kwartały 2015 roku.

Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)

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

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

- **MSSF 9 *Instrumenty finansowe***

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

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2018 roku.

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

- **MSSF 14 *Regulatory Deferral Accounts***

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

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

Zastosowanie nowego standardu nie będzie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- **MSSF 15 *Przychody z umów z klientami***

Nowy ujednoczony standard został opublikowany w dniu 28 maja 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku (pierwotnie 2017 roku) lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie. Standard ustanawia jednolite ramy ujmowania przychodów i zawiera zasady, które zastąpią większość szczegółowych wytycznych w zakresie ujmowania przychodów istniejących obecnie w MSSF, w szczególności, w MSR 18 Przychody, MSR 11 Umowy o usługę budowlaną oraz związanych z nimi interpretacjach. W dniu 11 września 2015 roku Rada Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości opublikowała projekt zmian w przyjętym standardzie odraczający o rok datę wejścia w życie tego standardu.

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

- **MSSF 16 *Leasing***

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

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

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

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania zmienionych standardów.

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

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

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

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

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

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, poza zmianą zakresu ujawnień prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

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

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

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

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

Zmiany w MSSF 2 zostały opublikowane w dniu 20 czerwca 2016 roku i mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

Celem zmian w standardzie było doprecyzowanie sposobu ujmowania niektórych rodzajów transakcji płatności na bazie akcji.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- Zmiany w MSSF 4: *Zastosowanie MSSF 9 "Instrumenty finansowe" w MSSF 4 "Umowy ubezpieczeniowe"* opublikowane w dniu 12 września 2016 roku.

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

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

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

- MSSF 9 *Instrumenty finansowe* opublikowany w dniu 24 lipca 2014 roku,
- MSSF 14 *Regulatory Deferral Accounts* opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku,
- MSSF 16 *Leasing* opublikowany w dniu 13 stycznia 2016 roku,
- Zmiany w MSSF 10 i MSR 28: *Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* opublikowane w dniu 11 września 2014 roku,
- Zmiany w MSR 12: *Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu niezrealizowanych strat* opublikowane w dniu 19 stycznia 2016 roku,
- Zmiany w MSR 7: *Inicjatywa w sprawie ujawnień* opublikowane w dniu 29 stycznia 2016 roku,
- Doprecyzowanie zapisów MSSF 15: *Przychody z umów z klientami* opublikowane w dniu 12 kwietnia 2016 roku,
- Zmiany w MSSF 2: *Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji* opublikowane w dniu 20 czerwca 2016 roku,
- Zmiany w MSSF 4: *Zastosowanie MSSF 9 "Instrumenty finansowe" w MSSF 4 "Umowy ubezpieczeniowe"* opublikowane w dniu 12 września 2016 roku.

B. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	2016-09-30	2015-12-31
AKTYWA TRWAŁE		813 034 462,26	865 498 012,25
Wartości niematerialne	1	12 566 028,23	12 745 510,23
Rzeczowe aktywa trwałe	2	405 331 822,72	409 374 178,66
Nieruchomości inwestycyjne	3	348 758 007,19	405 269 174,24
Inne aktywa finansowe	4	2 172 394,02	1 207 508,79
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		41 138 547,29	33 943 592,88
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	3 067 662,81	2 958 047,44
AKTYWA OBROTOWE		693 803 851,17	832 087 213,75
Zapasy	6	28 846 663,71	30 154 376,85
Kontrakty budowlane	7	459 944 576,86	507 745 822,96
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	49 404 150,89	55 620 217,53
Inne aktywa finansowe	9	37 760 368,01	37 134 640,11
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	106 322 848,83	188 410 473,22
Rozliczenia międzyokresowe	11	11 525 242,87	13 021 683,08
Aktywa razem		1 506 838 313,44	1 697 585 226,00
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		662 669 282,40	626 642 780,11
Kapitał podstawowy		17 771 888,60	17 771 888,60
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 490 208,19	7 490 208,19
Pozostałe kapitały	13	651 774 831,43	632 289 847,95
Niepodzielony wynik finansowy		-49 573 465,57	-36 643 327,20
Zysk/ strata netto		35 205 819,76	5 734 162,58
ZOBOWIĄZANIA		844 169 031,03	1 070 942 445,90
Zobowiązania długoterminowe		426 940 821,62	449 965 008,65
Kredyty i pożyczki	12	166 001 707,42	161 905 635,99
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		53 649 701,64	37 850 859,99
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		241 204,48	241 204,48
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	15	54 969 239,83	55 013 370,26
Inne zobowiązania	14	152 078 968,25	194 953 937,92
Zobowiązania krótkoterminowe		417 228 209,41	620 977 437,25
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	15	43 153 188,05	54 627 031,59
Kontrakty budowlane	7	251 192 559,39	353 456 461,90
Kredyty i pożyczki	12	39 489 204,13	46 916 660,28
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	15	23 157 387,76	16 474 664,03
Inne zobowiązania	16	60 235 870,08	149 502 619,45
Pasywa razem		1 506 838 313,44	1 697 585 226,01

2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2016 do 30-09-2016	za okres 01-01-2015 do 30-09-2015	za okres 01-07-2016 do 30-09-2016	za okres 01-07-2015 do 30-09-2015
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	437 125 319,19	172 275 452,62	182 092 130,13	44 759 395,02
Przychody netto ze sprzedaży produktów		436 074 783,67	170 787 857,80	181 855 572,92	44 392 961,85
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		1 050 535,52	1 487 594,82	236 557,21	366 433,17
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	18	304 336 454,78	132 317 484,33	117 438 670,32	34 074 259,48
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		303 308 646,86	130 818 668,59	117 229 986,72	33 701 383,73
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1 027 807,92	1 498 815,74	208 683,60	372 875,75
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		132 788 864,41	39 957 968,29	64 653 459,81	10 685 135,54
Koszty sprzedaży	18	18 552 708,29	12 724 276,47	5 193 408,52	4 503 452,69
Koszty ogólnego zarządu	18	12 955 166,45	13 571 095,78	3 517 511,64	4 619 996,76
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		-3 537 191,49	9 249 504,27	-1 417 719,84	5 623 651,90
Zysk (strata) ze sprzedaży		97 743 798,18	22 912 100,31	54 524 819,81	7 185 337,98
Pozostałe przychody operacyjne	19	2 181 939,55	1 512 281,45	1 019 529,43	-1 785 831,32
Pozostałe koszty operacyjne	20	36 603 974,25	11 444 095,37	29 694 181,17	6 720 465,47
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		63 321 763,48	12 980 286,39	25 850 168,07	-1 320 958,81
Przychody finansowe	21	2 041 427,00	1 835 799,14	-324 393,83	633 784,19
Koszty finansowe	22	21 136 990,35	13 569 115,25	11 930 895,76	4 018 310,76
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		44 226 200,13	1 246 970,28	13 594 878,48	-4 705 485,38
Zysk (strata) brutto		44 226 200,13	1 246 970,28	13 594 878,48	-4 705 485,38
Podatek dochodowy		9 020 380,37	268 112,15	4 493 385,97	-581 111,34
Zysk (strata) netto		35 205 819,76	978 858,13	9 101 492,51	-4 124 374,03

Inne całkowite dochody:		820 682,53	-628 608,30	-127 354,16	3 853,67
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		820 732,53	-632 461,97	-127 354,16	0,00
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00	0,00	0,00
Inne całkowite dochody		-50,00	3 853,67	0,00	3 853,67
Całkowity dochód		36 026 502,29	350 249,83	8 974 138,35	-4 120 520,36

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	za okres 01-01-2016 do 30-09-2016	za okres 01-01-2015 do 30-09-2015	za okres 01-07-2016 do 30-09-2016	za okres 01-07-2015 do 30-09-2015
Zyski				
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych	35 205 819,76	978 858,13	9 101 492,51	-4 124 374,03
Liczba akcji				
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*	62 841 299,17	62 841 299,17	62 841 299,17	54 073 280,00
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję	62 841 299,17	62 841 299,17	62 841 299,17	54 073 280,00
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)	0,56	0,02	0,14	-0,08
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)	0,56	0,02	0,14	-0,08

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



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016r.

3. Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2015	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	627 935 814,58	7 947 357,60	-3 593 324,23	-36 643 327,20	5 734 162,58	626 642 780,11
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2016	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	627 935 814,58	7 947 357,60	-3 593 324,23	-36 643 327,20	5 734 162,58	626 642 780,11
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wypłata dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	820 732,53	0,00	0,00	820 732,53
Zysk/ strata z przejęcia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	-50,00	0,00	0,00	0,00	-50,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	627 935 814,58	7 947 307,60	-2 772 591,70	-36 643 327,20	5 734 162,58	627 463 462,64
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35 205 819,76	35 205 819,76
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	627 935 814,58	7 947 307,60	-2 772 591,70	-36 643 327,20	40 939 982,34	662 669 282,40
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	18 664 300,95	0,00	0,00	-12 930 138,37	-5 734 162,58	0,00
Stan na 30 września 2016	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	646 600 115,52	7 947 307,60	-2 772 591,70	-49 573 465,57	35 205 819,76	662 669 282,40



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016r.

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2014	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	603 831 773,22	7 947 307,60	-2 775 032,01	-15 448 962,94	8 341 019,57	627 158 202,23
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2015	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	603 831 773,22	7 947 307,60	-2 775 032,01	-15 448 962,94	8 341 019,57	627 158 202,23
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wypłata dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-632 461,97	0,00	0,00	-632 461,97
Zysk/ strata z przejęcia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 853,67	0,00	3 853,67
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	603 831 773,22	7 947 307,60	-3 407 493,98	-15 445 109,27	8 341 019,57	626 529 593,93
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	978 858,12	978 858,12
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	603 831 773,22	7 947 307,60	-3 407 493,98	-15 445 109,27	9 319 877,69	627 508 452,05
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	27 972 820,10	0,00	0,00	-19 631 800,53	-8 341 019,57	0,00
Stan na 30 września 2015	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	631 804 593,31	7 947 307,60	-3 407 493,98	-35 076 909,80	978 858,12	627 508 452,05



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016r.

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2014	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	603 831 773,22	7 947 307,60	-2 775 032,01	-15 448 962,94	8 341 019,57	627 158 202,23
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2015	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	603 831 773,22	7 947 307,60	-2 775 032,01	-15 448 962,94	8 341 019,57	627 158 202,23
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wypłata dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-818 292,21	0,00	0,00	-818 292,21
Zysk/ strata z przejęcia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00	0,00	-5 435 196,15	0,00	-5 435 146,15
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	6 357,60	0,00	0,00	-2 503,93	0,00	3 853,67
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	603 838 130,82	7 947 357,60	-3 593 324,22	-20 886 663,01	8 341 019,57	620 908 617,54
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 734 162,58	5 734 162,58
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	603 838 130,82	7 947 357,60	-3 593 324,22	-20 886 663,01	14 075 182,15	626 642 780,12
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	24 097 683,76	0,00	0,00	-15 756 664,19	-8 341 019,57	0,00
Stan na 31 grudnia 2015	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	627 935 814,57	7 947 357,60	-3 593 324,22	-36 643 327,20	5 734 162,58	626 642 780,12

4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	01-01-2016 do 30-09-2016	01-01-2015 do 30-09-2015
Zysk (strata) netto	35 205 819,76	978 858,12
Korekta o pozycję	40 452 231,54	9 016 096,62
Amortyzacja	7 743 778,02	7 442 333,47
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	-416 382,45	0,00
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	492 336,04	5 151 563,50
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej - udziały	4 709,26	0,00
Odsetki i dywidendy	11 751 472,49	12 489 874,59
(Zysk) strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej	0,00	0,00
Podatek dochodowy	0,00	0,00
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	16 738 920,75	-5 980 315,41
Inne korekty	4 137 397,43	-10 087 359,53
- odpis nieruchomości inwestycyjne	3 537 191,49	-9 021 086,76
- pozostałe korekty	600 205,94	-1 066 272,77
Zmiana stanu kapitału obrotowego	5 746 743,80	161 305 298,14
Zmiana stanu zapasów	1 307 713,14	498 700,60
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	7 221 089,70	161 461 453,94
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	6 106 451,27	-4 147 080,06
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-8 888 510,31	3 492 223,66
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	81 404 795,10	171 300 252,87
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	3 042 660,18	4 859 140,00
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-11 800 419,49	-30 318 130,93
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	800 000,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	0,00
Pożyczki udzielone	-789 966,69	-42 699,00
Splata pożyczek	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-9 547 726,00	-24 701 689,93
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	0,00	0,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	0,00	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	48 811 578,59	61 724 571,83
Splaty kredytów i pożyczek	-52 280 952,19	-78 109 461,67
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-137 180 000,00	-10 570 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-847 451,82	-54 443,82
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-12 447 868,06	-16 134 696,03
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	0,00	3 000 000,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	0,00	-2 452 420,01
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-153 944 693,48	-42 596 449,70
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-82 087 624,38	104 002 113,24
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	188 410 473,22	41 320 236,05
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	106 322 848,83	145 322 349,33

C. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	2016-09-30	2015-12-31
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy z konsolidacji	12 389 648,22	12 389 648,22
c) inne wartości niematerialne	176 380,01	355 862,01
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	12 566 028,23	12 745 510,23

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	2016-09-30	2015-12-31
a) środki trwałe, w tym:	391 198 130,32	392 987 122,06
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	40 443 881,16	40 475 676,73
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	316 721 281,77	319 260 404,91
- urządzenia techniczne i maszyny	17 339 908,80	18 783 154,61
- środki transportu	3 843 311,99	172 985,84
- inne środki trwałe	12 849 746,61	14 294 899,97
b) środki trwałe w budowie	14 133 692,40	16 387 056,60
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	405 331 822,72	409 374 178,66

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	2016-09-30	2015-12-31
a) nieruchomości inwestycyjne	348 758 007,19	405 269 174,24
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	348 758 007,19	405 269 174,24

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	Według wartości godziwej	Według kosztu historycznego	Razem wartość nieruchomości inwestycyjnych
a) stan na początek okresu	27 395 506,32	377 873 667,92	405 269 174,24
poniesione nakłady	22 206 197,08	221 834 584,71	244 040 781,79
koszty finansowe	5 189 309,24	23 658 769,01	28 848 078,25
wartość aktualizacji	0,00	132 380 314,20	132 380 314,20
b) zwiększenia (z tytułu)	918 515,42	8 309 337,42	9 227 852,84
poniesione nakłady	890 920,63	7 879 427,59	8 770 348,22
koszty finansowe	27 594,79	195 022,74	222 617,53
wartość aktualizacji	0,00	234 887,09	234 887,09
reklasyfikacja z kontraktów budowlanych	0,00	0,00	0,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	5 538 962,82	60 383 760,47	65 922 723,29
poniesione nakłady-sprzedaży, korekty	0,00	0,00	0,00
koszty finansowe	5 000,00	1 646 302,98	1 651 302,98
wartość aktualizacji		14 284 371,42	14 284 371,42
reklasyfikacja do kontraktów budowlanych	5 533 962,82	44 453 086,07	49 987 048,89
d) stan na koniec okresu	22 775 058,92	325 799 244,87	348 574 303,79
nakłady	17 563 154,89	185 260 926,23	202 824 081,12
koszty finansowe	5 211 904,03	22 207 488,77	27 419 392,80
wartość aktualizacji	0,00	118 330 829,87	118 330 829,87

Nota 4. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	2016-09-30	2015-12-31
a) udziały lub akcje	224 695,72	221 904,98
b) udzielone pożyczki	1 947 698,30	985 603,81
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	2 172 394,02	1 207 508,79

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	2016-09-30	2015-12-31
a) w jednostkach zależnych	1 962 843,02	997 958,79
- udziały lub akcje	15 144,72	12 354,98
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	1 947 698,30	985 603,81
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	209 551,00	209 550,00
- udziały lub akcje	209 551,00	209 550,00
- 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
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	2 172 394,02	1 207 508,79



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016r.

	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Korekty aktualizacyjne wartość (razem)	Odpisy do wysokości wartości księgowej aportu	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1	TBS Marki Sp.z o.o.	Warszawa	budownictwo społeczne	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	13 360 000,00	0,00	0,00	13 360 000,00	100,00%
2	Business Financial Construction Sp. z o.o.	Warszawa	działalność usługowa	jednostka zależna	metoda pełna	16.06.2003	4 347 000,00	0,00	0,00	4 347 000,00	100,00%
3	J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.	Warna (Bułgaria)	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	08.10.2007	9 854,98	0,00	0,00	9 854,98	100,00%
4	Yakor House Sp. z o.o.	Soczi (Rosja)	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	07.12.2007	9 810 000,00	0,00	0,00	9 810 000,00	70,00%
5	J.W. Construction Sp. z o.o.	Ząbki	produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa	jednostka zależna	metoda pełna	19.02.2008	70 197 456,00	0,00	36 125 456,00	34 072 000,00	99,99%
6	JW. Marka Sp. z o.o.	Ząbki	dzierżawa własności intelektualnej	jednostka zależna	metoda pełna	23.08.2011	186 661 450,00	0,00	172 044 225,58	14 617 224,42	100,00%
7	Seahouse Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	18.10.2012	10 950 000,00	0,00	0,00	10 950 000,00	100,00%
8	Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	11.06.2013	15 240 000,00	0,00	0,00	15 240 000,00	100,00%
9	Dana Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.11.2013	14 308 350,00	0,00	0,00	14 308 350,00	99,99%
10	Bałycka Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
11	Berensona Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	28.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
12	Bliska Wola 4 Sp z o.o.1 SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.01.2014	13 979 850,00	0,00	0,00	13 979 850,00	48,00%
13	Bliska Wola 4 Sp z o.o.2SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	29.01.2014	6 769 550,00	0,00	0,00	6 769 550,00	48,00%
14	Wola Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
15	Bliska Wola 4 Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	24.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
16	Zdziarska Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
17	Łódź Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.01.2014	3 800 000,00	0,00	0,00	3 800 000,00	100,00%
18	Porta Transport	Szczecin	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	24.04.2014	19 309 914,41	0,00	0,00	19 309 914,41	100,00%
19	Lewandów Invest Sp zoo	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	24.07.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
20	J.W. Ergo Energy	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	06.10.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016r.

Powiązania pośrednie											
1	Bliska Wola 4 Sp z o.o.1 SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.02.2016	30 820 450,00	0,00	0,00	30 820 450,00	51,00%
2	Bliska Wola 4 Sp z o.o.2SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.02.2016	12 745 500,00	0,00	0,00	12 745 500,00	51,00%
3	Bliska Wola 4 Sp z o.o.1SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.02.2016	211,74	0,00	0,00	211,74	1,00%
4	Bliska Wola 4 Sp z o.o.2SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.02.2016	178,00	0,00	0,00	178,00	1,00%
5	TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	Ząbki	budownictwo społeczne	jednostka stowarzyszona	nie konsolidowana	30.09.2006	1 000,00	0,00	0,00	1 000,00	2,00%
6	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	2016-09-30	2015-12-31
a) należności z tytułu kaucji	3 023 162,74	2 958 047,44
b) należności z tytułu depozytów (leasing)	44 500,07	0,00
Wartość należności, razem	3 067 662,81	2 958 047,44

2. AKTYWA OBROTOWE

Nota 6. Zapasy

ZAPASY	2016-09-30	2015-12-31
a) materiały	2 751 506,30	2 869 014,77
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	295 658,50	576 011,87
d) towary	25 774 549,32	26 707 320,62
e) zaliczki na dostawy	24 949,59	2 029,59
Wartość zapasów, razem	28 846 663,71	30 154 376,85

Nota 7. Kontrakty budowlane

KONTRAKTY BUDOWLANE	2016-09-30	2015-12-31
KONTRAKTY BUDOWLANE (aktywa obrotowe)		
a) półprodukty i produkty w toku	426 117 913,30	480 195 107,71
b) produkty gotowe	23 308 603,82	23 206 459,49
c) zaliczki na dostawy	10 399 441,67	4 225 637,69
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	118 618,07	118 618,07
Wartość kontraktów budowlanych razem	459 944 576,86	507 745 822,96
KONTRAKTY BUDOWLANE (zobowiązania krótkoterminowe)		
a) rozliczenia międzyokresowe	251 192 559,39	353 456 461,90
Wartość kontraktów budowlanych razem	251 192 559,39	353 456 461,90

kontrakty budowlane

Rozliczenia międzyokresowe	2016-09-30	2015-12-31
- zaliczki na lokale	248 773 324,49	347 909 657,32
- rezerwa na roboty	2 162 323,25	2 574 783,29
- inne	256 911,65	2 972 021,29
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	251 192 559,39	353 456 461,90

Spółki Grupy Kapitałowej w związku z prowadzoną działalnością zaciągają kredyty, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 30 września 2016 roku Spółki Grupy ustanowiły zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych o wartości 324,4 mln. prezentowanych w środkach trwałych o wartości 380,8 mln. 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 30 września 2016 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 200,5 mln. (z wyłączeniem kredytów TBS Marki Sp. z o.o., zobowiązania wynoszą 105,4 mln).

Spółki Grupy Kapitałowej w związku z prowadzoną działalnością emitują obligacje, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 30 września 2016 roku Spółka Grupy ustanowiła zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych oraz w środkach trwałych o łącznej wartości 125 mln. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę wyemitowanych obligacji (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółki. Na dzień 30 września 2016 roku zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wynoszą 175,9 mln.

Nota 8. Należności krótkoterminowe

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	2016-09-30	2015-12-31
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	0,00	11 057,04
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	28 489 889,71	29 844 182,26
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	10 652 449,62	16 993 666,07
d) inne	10 261 811,55	8 771 312,16
Wartość należności, razem	49 404 150,89	55 620 217,53

Nota 9. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	2016-09-30	2015-12-31
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	37 402 611,58	36 788 293,29
c) inne inwestycje	357 756,43	346 346,82
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	37 760 368,01	37 134 640,11

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	2016-09-30	2015-12-31
a) w jednostkach zależnych	37 347 127,04	36 732 808,75
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	37 347 127,04	36 732 808,75
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	413 240,97	401 831,36
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	357 756,43	346 346,82
- udzielone pożyczki	55 484,54	55 484,54
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	37 760 368,01	37 134 640,11

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	2016-09-30	2015-12-31
a) środki pieniężne w kasie i banku	104 053 656,68	98 865 284,02
b) inne środki pieniężne	2 136 012,25	89 540 004,15
c) inne aktywa pieniężne	133 179,90	5 185,05
Wartość środków pieniężnych, razem	106 322 848,83	188 410 473,22

	2016-09-30	2015-12-31
środki pieniężne na rachunkach powierniczych	45 748 363,96	75 661 980,71
JW. Construction Holding SA	41 588 146,49	7 475 720,76
Seahouse Sp. z o.o.	0,00	0,00
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	4 038 697,07	16 654 884,60
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1SK	76 688,30	27 213 075,05
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2SK	44 832,10	21 512 080,09
Łódź Invest Sp. z o.o.	0,00	2 806 220,21

Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	2016-09-30	2015-12-31
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 525 242,87	13 021 683,08
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	11 525 242,87	13 021 683,08

3. ZOBOWIĄZANIA

Nota 12. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	2016-09-30	2015-12-31
a) kredyty	200 535 507,69	201 612 143,86
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>162 836 078,45</i>	<i>158 805 302,01</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>37 699 429,24</i>	<i>42 806 841,85</i>
b) pożyczki	4 955 403,86	7 210 152,41
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>3 165 628,97</i>	<i>3 100 333,98</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>1 789 774,89</i>	<i>4 109 818,43</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	205 490 911,55	208 822 296,27
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	166 001 707,42	161 905 635,99
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	39 489 204,13	46 916 660,28

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	2016-09-30	2015-12-31
Do 1 roku	37 699 429,24	42 806 841,85
Powyżej 1 roku do 2 lat	40 267 300,42	22 211 246,09
Powyżej 2 lat do 5 lat	39 138 320,21	49 402 790,95
Powyżej 5 lat	83 430 457,82	87 191 264,97
Razem kredyty, w tym:	200 535 507,69	201 612 143,86
- długoterminowe	162 836 078,45	158 805 302,01
- krótkoterminowe	37 699 429,24	42 806 841,85

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	2016-09-30	2015-12-31
Do 1 roku	1 789 774,89	4 109 818,43
Powyżej 1 roku do 2 lat	3 165 628,97	3 100 333,98
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem pożyczki, w tym:	4 955 403,86	7 210 152,41
- długoterminowe	3 165 628,97	3 100 333,98
- krótkoterminowe	1 789 774,89	4 109 818,43

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

KREDYTY I POŻYCZKI	2016-09-30	2015-12-31
a) kredyty	95 097 466,30	97 528 400,45
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>89 882 559,30</i>	<i>92 313 493,45</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>5 214 907,00</i>	<i>5 214 907,00</i>
b) pożyczki	0,00	0,00
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	95 097 466,30	97 528 400,45
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	89 882 559,30	92 313 493,45
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	5 214 907,00	5 214 907,00

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	2016-09-30	2015-12-31
Do 1 roku	5 214 907,00	5 214 907,00
Powyżej 1 roku do 2 lat	5 214 907,00	5 214 907,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	15 644 721,00	15 644 721,00
Powyżej 5 lat	69 022 931,30	71 453 865,45
Razem kredyty, w tym:	95 097 466,30	97 528 400,45
- długoterminowe	89 882 559,30	92 313 493,45
- krótkoterminowe	5 214 907,00	5 214 907,00

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	2016-09-30	2015-12-31
a) kapitał zapasowy	646 600 115,53	627 935 814,58
b) pozostałe kapitały rezerwowe	7 947 307,60	7 947 357,60
c) różnice z przeliczenia	-2 772 591,70	-3 593 324,23
Wartość pozostałych kapitałów, razem	651 774 831,43	632 289 847,95

Nota 14. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	2016-09-30	2015-12-31
a) zobowiązania z tytułu leasingu	1 833 772,91	8 324,99
b) zobowiązania z tytułu kaucji	21 262 815,56	18 341 710,28
c) inne zobowiązania długoterminowe	4 871 361,37	4 853 097,65
d) zobowiązania wekslowe	611 018,41	0,00
e) obligacje	123 500 000,00	171 750 805,00
Wartość innych zobowiązań, razem	152 078 968,25	194 953 937,92

Nota 15. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	2016-09-30	2015-12-31
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	31 231 000,91	36 745 852,21
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	0,00	63,32
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	4 030 327,88	4 835 185,84
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 949 718,16	2 139 029,71
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) inne	5 942 141,10	10 906 900,50
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	43 153 188,05	54 627 031,59

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	2016-09-30	2015-12-31
a) część krótkoterminowa, w tym:	23 157 387,76	16 474 664,03
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	11 604 514,50	13 445 263,56
- odsetki naliczone	1 618 147,04	1 572 025,00
- depozyty czynszowe	480 433,64	480 433,64
- zaliczki_hotele	1 249 586,80	3 522 741,67
- inne	8 256 347,02	7 870 063,25
- pozostałe rezerwy, w tym:	11 552 873,26	3 029 400,47
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	0,00	0,00
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 509 355,90	1 509 355,90
- rezerwa pozostałe	10 043 517,36	1 520 044,57
a) część długoterminowa, w tym:	54 969 239,83	55 013 370,26
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	54 969 239,83	55 013 370,26
- partycypacje w kosztach budowy-TBS Marki	48 865 468,41	48 960 144,64
- przychody przyszłych okresów-umorzenie kredytów-TBS Marki	6 103 771,42	6 053 225,62
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	78 126 627,59	71 488 034,29

Nota 16. Inne zobowiązania

INNE ZOBOWIĄZANIA	2016-09-30	2015-12-31
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	52 483 921,50	142 411 358,83
b) zobowiązania wekslowe	6 309 680,22	7 012 598,47
c) zobowiązania z tytułu leasingu	1 442 268,36	78 662,15
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	60 235 870,08	149 502 619,45

4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 17. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2016 do 30-09-2016	od 01-01-2015 do 30-09-2015	od 01-07-2016 do 30-09-2016	od 01-07-2015 do 30-09-2015
Przychody ze sprzedaży produktów	377 654 644,37	121 966 249,15	160 218 259,45	28 138 297,64
Przychody ze sprzedaży usług	58 420 139,30	48 821 608,65	21 637 313,47	16 254 664,21
Przychody ze sprzedaży towarów	1 050 535,52	1 487 594,82	236 557,21	366 433,17
Wartość przychodów, razem	437 125 319,19	172 275 452,62	182 092 130,13	44 759 395,02

	od 01-01-2016 do 30-09-2016	od 01-01-2015 do 30-09-2015	od 01-07-2016 do 30-09-2016	od 01-07-2015 do 30-09-2015
Przychody ze sprzedaży, z czego:	437 125 319,19	172 275 452,62	182 092 130,13	44 759 395,02
-ze sprzedaży produktów-lokale, działki, budynki	376 458 115,88	120 415 709,75	160 051 653,72	27 861 151,75
-ze sprzedaży produktów-pozostałe	1 196 528,49	1 550 539,40	166 605,73	277 145,89
-ze sprzedaży usług	58 420 139,30	48 821 608,65	21 637 313,47	16 254 664,21
-ze sprzedaży towarów	1 050 535,52	1 487 594,82	236 557,21	366 433,17

	od 01-01-2016 do 30-09-2016	od 01-01-2015 do 30-09-2015	od 01-07-2016 do 30-09-2016	od 01-07-2015 do 30-09-2015
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	436 074 783,67	170 787 857,80	181 855 572,92	44 392 961,85
-działalność deweloperska	387 701 490,43	128 817 656,21	163 887 436,37	29 648 525,59
-działalność hotelarska	34 168 456,19	28 846 353,65	12 985 537,81	10 821 885,90
-budownictwo społeczne	9 905 696,93	9 755 557,55	2 802 863,82	2 767 863,79
-budownictwo	4 299 140,12	3 368 290,39	2 179 734,92	1 154 686,57

	od 01-01-2016 do 30-09-2016	od 01-01-2015 do 30-09-2015	od 01-07-2016 do 30-09-2016	od 01-07-2015 do 30-09-2015
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych	376 458 115,88	120 415 709,75	160 051 653,72	27 861 151,75
-Warszawa i okolice	311 435 939,29	93 904 820,27	152 387 447,08	19 865 857,50
-Gdynia	5 153 827,31	10 713 019,63	1 421 898,65	3 269 849,45
- Łódź	21 328 568,10	3 001 135,92	3 512 791,87	1 007 055,17
- Poznań	33 371 163,92	12 796 733,93	1 572 590,27	3 718 389,63
- Katowice	5 168 617,26	0,00	1 156 925,85	0,00

	od 01-01-2016 do 30-09-2016	od 01-01-2015 do 30-09-2015	od 01-07-2016 do 30-09-2016	od 01-07-2015 do 30-09-2015
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych	34 168 456,19	28 846 353,64	12 985 537,81	10 821 885,90
-Warszawa i okolice	4 265 934,20	4 666 820,72	1 716 311,46	1 639 848,41
- Tarnowo	4 365 853,93	3 911 444,82	1 391 968,67	1 272 176,17
- Stryków	2 864 014,70	2 705 997,47	911 500,99	836 217,65
- Szczecin	3 654 734,58	0,00	1 159 802,58	0,00
- Krynica Górská	19 017 918,78	17 562 090,63	7 805 954,11	7 073 643,67

Nota 18. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2016 do 30-09-2016	od 01-01-2015 do 30-09-2015	od 01-07-2016 do 30-09-2016	od 01-07-2015 do 30-09-2015
Koszty ze sprzedaży produktów	263 469 642,08	92 792 983,19	103 928 250,60	22 511 970,59
Koszty ze sprzedaży usług	39 839 004,78	38 025 685,40	13 301 736,12	11 189 413,14
Koszty ze sprzedaży towarów	1 027 807,92	1 498 815,74	208 683,60	372 875,75
Koszt własny sprzedaży, razem	304 336 454,78	132 317 484,33	117 438 670,32	34 074 259,48

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2016 do 30-09-2016	od 01-01-2015 do 30-09-2015	od 01-07-2016 do 30-09-2016	od 01-07-2015 do 30-09-2015
Koszty sprzedaży	18 552 708,29	12 724 276,47	5 193 408,52	4 503 452,69
Koszty zarządu	12 955 166,45	13 571 095,78	3 517 511,64	4 619 996,76
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	31 507 874,74	26 295 372,25	8 710 920,16	9 123 449,45

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2016 do 30-09-2016	od 01-01-2015 do 30-09-2015	od 01-07-2016 do 30-09-2016	od 01-07-2015 do 30-09-2015
Amortyzacja	7 743 778,02	7 442 333,47	2 760 382,23	2 466 408,06
Zużycie materiałów i energii	17 018 812,64	18 745 900,75	4 878 758,87	5 970 051,66
Usługi obce	160 359 200,81	132 629 983,32	59 421 695,80	61 313 478,04
Podatki i opłaty	8 087 252,51	9 148 250,54	2 634 641,46	3 192 450,87
Wynagrodzenia	25 770 019,50	23 701 024,69	8 574 574,08	8 277 111,01
Ubezpieczenia społeczne	4 346 558,44	3 907 288,26	1 393 477,71	1 235 180,91
Pozostałe koszty rodzajowe	8 486 075,75	6 237 316,78	2 914 016,91	2 077 227,72
Koszty wg rodzaju, razem	231 811 697,67	201 812 097,81	82 577 547,06	84 531 908,27

Nota 19. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2016 do 30-09-2016	od 01-01-2015 do 30-09-2015	od 01-07-2016 do 30-09-2016	od 01-07-2015 do 30-09-2015
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	96 915,40	0,00	-2 256 918,53
b) opłaty manipulacyjne	785 522,29	0,00	153 289,53	0,00
c) inne (w tym kary umowne, odszkodowania)	1 396 417,26	1 415 366,05	866 239,90	471 087,21
Wartość przychodów operacyjnych, razem	2 181 939,55	1 512 281,45	1 019 529,43	-1 785 831,32

Nota 20. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2016 do 30-09-2016	od 01-01-2015 do 30-09-2015	od 01-07-2016 do 30-09-2016	od 01-07-2015 do 30-09-2015
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	492 336,04	5 151 563,46	485 340,66	5 151 563,46
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	147 862,62	495 899,29	59 067,36	495 899,29
c) inne koszty operacyjne	35 963 775,59	5 796 632,62	29 149 773,15	1 073 002,72
Wartość kosztów operacyjnych, razem	36 603 974,25	11 444 095,37	29 694 181,17	6 720 465,47

Nota 21. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2016 do 30-09-2016	od 01-01-2015 do 30-09-2015	od 01-07-2016 do 30-09-2016	od 01-07-2015 do 30-09-2015
a) dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00
b) odsetki	1 566 999,94	909 115,98	704 771,89	361 701,55
c) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
d) inne	474 427,06	926 683,16	-1 029 165,72	272 082,64
Wartość przychodów finansowych, razem	2 041 427,00	1 835 799,14	-324 393,83	633 784,19

Nota 22. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2016 do 30-09-2016	od 01-01-2015 do 30-09-2015	od 01-07-2016 do 30-09-2016	od 01-07-2015 do 30-09-2015
a) odsetki	20 927 627,03	13 391 746,82	11 844 285,67	4 251 084,70
b) strata ze zbycia inwestycji	4 709,26	0,00	0,00	0,00
c) inne	204 654,06	177 368,43	86 610,09	-232 773,94
Wartość kosztów finansowych, razem	21 136 990,35	13 569 115,25	11 930 895,76	4 018 310,76

D. DODATKOWE INFORMACJE

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

W okresie objętym sprawozdaniem miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

Zawarcie umów kredytowych wraz z umowami na prowadzenie rachunków powierniczych

W dniu 22 lipca 2016 r. Spółka zawarła z Bankiem Millennium S.A. umowę o odnawialny kredyt na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Bernadowo Park etap II” w Gdyni w wysokości 33.700.000 zł. Dla inwestycji wcześniej założono rachunek powierniczy otwarty. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 30 września 2018 r.

W dniu 23 sierpnia 2016 r. Spółka zawarła z Plus Bank S.A. umowę o odnawialny kredyt na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Osiedle Kamerata” w Gdyni w wysokości 9.700.000 zł oraz umowę rachunku powierniczego otwartego. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 października 2018 r.

Zawarcie aneksu do umowy kredytowej

W dniu 4 lipca 2016 r. J.W. Construction Spółka z o.o. podmiot zależny od Emitenta zawarł Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez PKO BP S.A. w wysokości 7.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 4 lipca 2017 r.

W dniu 21 września 2016 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt odnawialny na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Zielona Dolina III” w Warszawie udzielony przez BOŚ Bank SA w kwocie 5.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 31 marca 2018 r.

Spłata kredytu

W dniu 17 sierpnia 2016 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu rewalwingowego w wysokości 3.000.000 zł przeznaczonego na finansowanie działalności bieżącej w Banku Polskiej Spółdzielczości S.A.

Pozwolenie na użytkowanie

W dniu 1 lipca 2016 r. Spółka z Grupy działająca pod firmą Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1 Spółka Komandytowa- otrzymała pozwolenie na użytkowanie zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej – budynek B1 wraz z garażem podziemnym, zjazdami i infrastrukturą w rejonie ulicy Ordona w Warszawie.

Realizowane inwestycje

Na dzień 30 września 2016 r. były realizowane następujące inwestycje:

Inwestycje mieszkaniowe realizowane	Liczba lokali	PU (m2)	% sprzedanych lokali	% Zaawansownia budowy
Zielona Dolina II etap II, Warszawa– J.W. Construction Holding SA	570	25 337	2%	10%
Bliska Wola - Etap C, Warszawa– J.W. Construction Holding SA	481	21 392	94%	50%
Zielona Dolina II etap I, Warszawa – J.W. Construction Holding SA	321	12 832	45%	75%
Bernadowo Park etap II, Gdynia – J.W. Construction Holding SA	236	13 185	14%	13%
Bernadowo Park etap I, Gdynia – J.W. Construction Holding SA	196	11 471	83%	98%
Nowe Tysiąclecie, Katowice etap B1 – Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	122	6 951	82%	64%
Kamerata (ul. Sochaczewska) Gdynia,– J.W. Construction Holding SA	55	3 420	20%	5%
Zielona Dolina III, Warszawa– J.W. Construction Holding SA	54	2 254	28%	31%
Villa Campina – domy, Ożarów– J.W. Construction Holding SA	42	4 442	74%	15%-96%
Willa One, Warszawa – J.W. Construction Holding SA	21	957	29%	72%
RAZEM Inwestycje mieszkaniowe	2 098	102 241		

Inwestycje apartotelowe realizowane	Liczba lokali	PU (m2)	% sprzedanych lokali	% Zaawansownia budowy
Bliska Wola - Etap C - Wola Invest – J.W. Construction Holding SA	458	14 559	75%	29%
Jerozolimskie Invest, Warszawa – J.W. Construction Holding SA	116	3 479	*	40%
RAZEM Inwestycje apartotelowe realizowane	574	18 038		
Ogółem realizowane inwestycje mieszkaniowe i apartotelowe	2 672	120 279		

* Brak w ofercie dla inwestorów indywidualnych

W III kw. 2016 Grupa realizowała 10 inwestycji deweloperskich na łączną liczbę 2 098 lokali o powierzchni 102 241 m², w tym domy w zabudowie jednorodzinne i szeregowej. Front prowadzonych prac obejmował inwestycje:

- w Warszawie: Bliska Wola etap C, Osiedle Willa One, Osiedle Zielona Dolina II etap I i II oraz Zielona Dolina III oraz domy jednorodzinne i domy szeregowe – Villa Campina pod Warszawą k. Ożarów Mazowieckiego,
- w Gdyni: Osiedle Bernadowo Park etap I i II oraz Kamerata,
- w Katowicach: Osiedle Nowe Tysiąclecie etap B1.

Dodatkowo w III kw. 2016 roku Spółka realizowała 2 inwestycje apartotelowe w Warszawie łącznie na 574 lokale i powierzchni 18 038 m², były to: Wola Invest oraz Jerozolimskie Invest.

Sprzedaż

Sprzedaż w okresie od 1 stycznia do 30 września 2016r. wynosiła 1 171 lokali, w tym w samym III kwartale sprzedano 438 lokali.

Przekazania

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2016r. Grupa przekazała i rozpoznała w przychodach 1 199 lokali, w tym w samym trzecim kwartale Grupa przekazała 496 lokali.

Lokale będące w ofercie do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach to łącznie 3 426 sztuk, w tym: 2 672 to lokale z inwestycji realizowanych (wymienione w tabelach powyżej), 64 sztuk to lokale z inwestycji zakończonych, a 690 sztuk to lokale wprowadzone do oferty w ramach sprzedaży rezerwacyjnej, których budowa się jeszcze nie rozpoczęła (Bliska Wola Etap E oraz kolejny etap domów szeregowych w Ożarowie).

Planowane inwestycje

Spółka, na bazie posiadanego banku ziemi, planuje uruchomienie realizacji inwestycji obejmujących wybudowanie 3 599 lokali o szacowanej powierzchni 188 415 m² oraz dodatkowo 44 133 m² powierzchni apartotelowo-komercyjnej:

- Inwestycje w Warszawie i okolicy:

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM/PU(m2)	Powierzchnia komercyjna (m2)
Warszawa, Bliska Wola etap D	934	48 620	14 503
Warszawa, Bliska Wola - Etap E*	779	35 073	10 501
Warszawa, ul. Berensona	259	11 733	
Warszawa, ul. Antoniewska	221	13 763	
Ożarów, Villa Campina – domy**	125	18 750	
Warszawa, Lewandów Park III etap I	103	3 723	
Warszawa, ul. Odkryta II	82	4 158	
Warszawa, Lewandów Park IV	81	2 989	
Warszawa, Lewandów Park III etap II	77	2 875	
Warszawa, ul. Aluzyjna II	68	3 670	
Warszawa, ul. Aluzyjna I	32	1 850	
Warszawa, Pileckiego - Apartotel	Apartotel		8 016
Razem inwestycje w Warszawie i okolicach	2 774	148 384	33 020

* Do sprzedaży rezerwacyjnej wprowadzono 669 lokali.

**Do sprzedaży rezerwacyjnej wprowadzono 21 domów

- Inwestycje poza Warszawą

Inwestycja	Liczba lokali	PUM/PU (m2)	Powierzchnia komercyjna (m2)
Katowice, Nowe Tysiąclecie etap III	346	18 257	
Szczecin, Hanza Tower	479	21 774	11 113
Razem inwestycje poza Warszawą	825	40 031	11 113
Razem wszystkie inwestycje:	3 599	188 415	44 133

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

W III kwartale 2016 r. zdarzeniami, w tym nietypowymi, które miały wpływ na osiągnięty wynik finansowy były:

- Zapadły w dniu 27 września 2016 r. wyrok II instancji z powództwa m.st. Warszawy o zapłatę opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr 2/6 położonej w Warszawie przy ul. Górczewskiej 181 za lata 2009-2013 r. przedmiotowym wyrokiem Sąd zasądził na rzecz m.st. Warszawy kwotę 14.123.787 zł wraz z należnymi odsetkami oraz kosztami procesu. Spółka dokonała zapłaty kwoty należności głównej w kwocie 14.123.787 którą ujęto w sprawozdaniu w pozostałych kosztach operacyjnych oraz odsetek w kwocie 7.965.870 ujętych w kosztach finansowych. Spółka nie zgadza się z zapadłym orzeczeniem a po otrzymaniu pisemnego uzasadnienia wyroku pełnomocnik procesowy Spółki wniesie najprawdopodobniej skargę kasacyjną do Sadu Najwyższego.
- Utworzona przez Spółkę, zgodnie z zasadą ostrożności rezerwa w wysokości 9.230.000 zł dotycząca opłat za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr 2/6 położoną w Warszawie przy ul. Górczewskiej 181 za lata 2014 – 2016 wraz z odsetkami. Podstawą utworzenia rezerwy był wyrok zapadły w dniu 27 września 2016 r. opisany powyżej. Kwota rezerwy została wykazana w pozostałych kosztach operacyjnych.
- Wycena inwestycji Jerozolimskie Invest w wysokości poniesionych kosztów w porównaniu do przychodów możliwych do uzyskania z tej inwestycji – odpis aktualizujący w wysokości 3.127.342 wykazany w pozostałych kosztach operacyjnych.

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

Pozwolenie na budowę

W dniu 19 października 2016 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu mieszkaniowo-usługowego „Bliska Wola etap E” w rejonie ulic Ordon, Kasprzaka, Al. Prymasa Tysiąclecia w Warszawie umożliwiającego budowę 669 mieszkań i powierzchni apartotelowo-komercyjnej 14.458 m2. Spółka planuje wnioskować o pozwolenie zamienne mające na celu zmianę ilości lokali mieszkalnych na 779 sztuk i powierzchni apartotelowo-komercyjnej na 10.501 m2.

W dniu 3 listopada 2016r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w miejscowości Kręczki Kaputy, gm. Ożarów Mazowiecki umożliwiający budowę 21 domów.

Zawarcie umowy kredytowej wraz z umową na prowadzenie rachunku powierniczego

W dniu 3 października 2016 r. Spółka zawarła z bankiem BOŚ S.A. umowę o kredyt odnawialny na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Zielona Dolina II etap II” w Warszawie w wysokości 49.500.000 zł. Wcześniej dla inwestycji założono rachunek powierniczy. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 marca 2019 r.

Zawarcie aneksu do umowy kredytowej – Bank Millennium

W dniu 20 października 2016 r. Spółka podpisała aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 16.830.000 zł zawartej z Bankiem Millennium S.A. Na mocy aneksu ustalono termin spłaty kredytu na dzień 23 października 2017 r.

Zakup spółki celowej na inwestycję Hanza Tower i podjęcie uchwały o podwyższeniu kapitału.

W dniu 26.10.2016 r. Spółka nabyła 100.000 akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 1 zł każda akcja i łącznej wartości 100.000 zł, stanowiących 100 % kapitału zakładowego, w spółce pod firmą HOMSLY INVESTMENTS S.A. z siedzibą w Warszawie. W dniu 31.10.2016 r. została podjęta uchwała w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego przedmiotowej spółki o kwotę 41.000.000 zł w drodze emisji 41.000.000 akcji nowej serii B o wartości nominalnej i emisyjnej 1 zł każda akcja, których oferta objęcia skierowana do Emitenta została przyjęta. Przewidziany termin całkowitego opłacenia akcji serii B to 31.12.2016 r. Spółka HOMSLY INVESTMENTS S.A. zmieni nazwę na Hanza Invest S.A. w ramach struktury grupy kapitałowej Emitenta przewidziana jest dla niej rola spółki celowej przeznaczonej do realizacji inwestycji w Szczecinie przy al. Wyzwolenia tzw. Hanza Tower.

7. Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE-umowy kredytowe	30-09-2016
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - kredyty	673 668 517,64
Kwota na zabezpieczenia na nieruchomościach jednostek obcych - kredyty	31 500 000,00
Weksle in blanco	249 042 230,52
Zastaw rejestrowy	60 000 000,00
Tytuły egzekucyjne	12 956 850,00
Przelew wierzycelności z umowy ubezpieczenia	246 526 771,61
Poręczenie na rzecz Banku BZ WBK SA /Dana Invest/	25 956 431,61
Zastaw rejestrowy na udziałach JWCH w Dana Invest	23 499 581,61
Poręczenie udzielone przez JWCH na rzecz Nowe Tysiąclecie-kredyt	36 000 000,00

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE-pozostałe	30-09-2016
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - obligacje	125 000 000,00
Tytuły egzekucyjne	1 134 750,00
Poręczenia na rzecz J.W. Construction Sp. z o.o.	7 000 000,00
Poręczenia na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa	151 300,00
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000,00

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

Na dzień 30 września 2016 r. były udzielone 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 30 września 2016 r. 17,3 mln i 1,0 mln Euro (JW. Construction Holding SA), 2,4 mln i 99 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 - 30 września 2016 r., przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3120 zł/EURO.

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 30 września 2015 r., przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2386 zł/EURO.

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

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2016 r.-30.09.2016 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3688 zł/EURO

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2015 r.-30.09.2015 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1585 zł/EURO.

Pozycja bilansu skonsolidowanego	30-09-2016		31-12-2015		30-09-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 506 838	349 452	1 697 585	398 354	1 585 505	374 063
Aktywa trwałe	813 034	188 552	865 498	203 097	867 542	204 677
Aktywa obrotowe	693 804	160 901	832 087	195 257	717 963	169 387
Pasywa razem	1 506 838	349 452	1 697 585	398 354	1 585 504	374 063
Kapitał własny	662 669	153 680	626 643	147 047	627 508	148 046
Zobowiązania długoterminowe	426 941	99 012	449 965	105 588	354 885	83 727
Zobowiązania krótkoterminowe	417 228	96 760	620 977	145 718	603 111	142 290

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2016 do 30-09-2016		od 01-01-2015 do 30-09-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	437 125	100 057	172 275	41 427
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	304 336	69 662	132 317	31 818
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	132 789	30 395	39 958	9 609
Koszty sprzedaży	18 553	4 247	12 724	3 060
Koszty ogólnego zarządu	12 955	2 965	13 571	3 263
Zysk (strata) ze sprzedaży	97 744	22 373	22 912	5 510
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	63 322	14 494	12 980	3 121
Zysk (strata) brutto	44 226	10 123	1 247	300
Podatek dochodowy	9 020	2 065	268	64
Zysk (strata) netto	35 206	8 059	979	235

Pozycja bilansu Emitenta	30-09-2016		31-12-2015		30-09-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 426 357	330 788	1 315 689	308 739	1 219 470	287 706
Aktywa trwałe	800 059	185 542	842 997	197 817	833 627	196 675
Aktywa obrotowe	626 298	145 245	472 692	110 922	385 843	91 031
Pasywa razem	1 426 357	330 788	1 315 689	308 739	1 219 470	287 706
Kapitał własny	615 112	142 651	674 695	158 323	660 027	155 718
Zobowiązania długoterminowe	279 745	64 876	300 857	70 599	195 881	46 214
Zobowiązania krótkoterminowe	531 500	123 261	340 138	79 816	363 562	85 774

Pozycja rachunku zysków i strat Emitenta	od 01-01-2016 do 30-09-2016		od 01-01-2015 do 30-09-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	80 319	18 385	178 267	42 868
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	71 228	16 304	141 636	34 059
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	9 091	2 081	36 631	8 809
Koszty sprzedaży	12 299	2 815	13 122	3 156
Koszty ogólnego zarządu	10 672	2 443	10 680	2 568
Zysk (strata) ze sprzedaży	-17 418	-3 987	22 078	5 309
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-48 931	-11 200	11 808	2 839
Zysk (strata) brutto	-70 530	-16 144	638	153
Podatek dochodowy	-10 948	-2 506	265	64
Zysk (strata) netto	-59 582	-13 638	372	90

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 nie wystąpiły zdarzenia, które miałyby wpływ na strukturę lub działalność grupy kapitałowej Emitenta.

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

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

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

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

Stan na dzień 14.11.2016 r.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	23.917.739	26,92 %	23.917.739	26,92 %
EHT S.A.	32.494.525	36,57 %	32.494.525	36,57 %
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji ^x			

^x w dniu 21 lipca 2015 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o przekroczeniu progu 5% w kapitale zakładowym Spółki przez Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A. działające w imieniu: PZU Fundusz Inwestycyjny Otwarty Parasolowy, PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Globalnych Inwestycji, PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Universum, na dzień przekazania zawiadomienia było to 5.139.931 akcji co stanowiło 5,7843 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 5.139.931 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki co stanowiło 5,7843 % ogólnej liczby głosów.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa akcjonariusz ma obowiązek powiadomić Spółkę o przekroczeniu progów 5 % a następnie 10 % ogólnej liczby akcji Spółki. Do dnia dzisiejszego Spółka nie otrzymała innego zawiadomienia od akcjonariusza, które zawierałoby informację o zmniejszeniu liczby posiadanych akcji poniżej 5 % lub zwiększeniu powyżej 10 % kapitału zakładowego Spółki.

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

W okresie od dnia 30 sierpnia 2016 r. (dzień przekazania raportu za I półrocze 2016 r.) do dnia przekazania niniejszego raportu nie zaszły żadne zmiany w znacznych pakietach akcji Emitenta.

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

Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta przez osoby zasiadające w organach spółki:

Stan na dzień 14.11.2016 r.

Osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji
Józef Wojciechowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	23.917.739
Laura Michnowicz	Członek Rady Nadzorczej	2.200.000

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły żadne zmiany.

13. Sprawy sądowe.

Na dzień 30 września 2016 r. wartość postępowań wytoczonych z powództwa Spółki, prowadzonych w sądach powszechnych (tzn. w sądach I i II instancji) nie przekraczała 10 % kapitałów własnych Spółki, przy czym wskazać należy, iż, w dniu 27 czerwca 2016 r. Spółka wniosła skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego (sygn. Akt ICSK 361/16) od wyroku oddalającego powództwo przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawie („Pozwany”) o zobowiązanie Pozwanego do złożenia oświadczenia woli w zakresie nabycia od Spółki prawa użytkownika wieczystego działki gruntu

nr 2/6 o pow. 3.2605 ha, dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA4M/00413015/1 („Nieruchomość”) za cenę netto wynoszącą 91.130.975 zł wraz z odsetkami od dnia 8 stycznia 2010r. Spółka złożyła pozew na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 2) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (D2.U.2003.80.717) w związku z uchwaleniem przez Pozwanego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Olbrachta (zatwierdzony uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LVI/1669/2009, który wszedł w życie z dniem 3 sierpnia 2009 r.) („Plan”). Nieruchomość w Planie została przeznaczona pod Trasę N-S. W okresie kiedy Spółka nabyła Nieruchomość nie obowiązywał dla niej żaden plan zagospodarowania. Z chwilą i w wyniku uchwalenia Planu nastąpiło istotne ograniczenie możliwości korzystania przez Spółkę z Nieruchomości, w związku z czym Spółka ma prawo żądania wykupu Nieruchomości przez Pozwanego. Spółka wystąpiła do Pozwanego z wnioskiem o podjęcie działań zmierzających do dobrowolnego wykupienia Nieruchomości przez Pozwanego jednakże spotkała się z odmową. Uwzględniając powyższą sprawę łączna wartość postępowań wytoczonych z powództwa Spółki na dzień 30 września 2016 r. wynosiła 104.738.874,02 zł, co przekracza 10 % kapitałów własnych Spółki.

Na dzień 30 września 2016 r. wartość postępowań wytoczonych przeciwko Spółce nie przekraczała 10 % kapitałów własnych Spółki.

14. Informacja o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne.

NAZWA SPÓŁKI	Należności od jednostek powiązanych	
	30-09-2016	31-12-2015
JW. Construction Sp. z o.o.	16 338 415,51	11 379 373,95
Dana Invest Sp. z o.o.	156 751,14	366 178,26
JW. Marka Sp. z o.o.	0,00	561 558,64
TBS Marki Sp. z o.o.	620 392,42	121 707,97
BFC Sp. z o.o.	101 040,82	347,38
Seahouse Sp. z o.o.	288 594,06	402 730,80
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	4 035 608,16	1 336 235,48
Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	14 760,00	14 760,00
Bałtycka Invest Sp. z o.o.	13 089,66	13 089,66
Berensona Invest Sp. z o.o.	14 245,86	14 245,86
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1 SK	4 370 592,81	2 830 782,78
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2 SK	2 246 116,42	1 585 627,17
Bliska Wola 4 Sp. z o.o.	14 635,60	14 245,86
Łódź Invest Sp. z o.o.	1 389 509,75	727 895,88

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania do jednostek powiązanych	
	30-09-2016	31-12-2015
JW. Construction Sp. z o.o.	24 837 266,03	8 847 589,59
TBS Marki Sp. z o.o.	30 382 435,79	29 653 707,26
JW. Marka Sp. z o.o.	461 254,75	0,00
BFC Sp. z o.o.	2 818 939,55	1 067 332,12
Seahouse Sp. z o.o.	9 757 437,18	117,00
Porta Transport Sp. z o.o.	17 380 033,61	0,00
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1 SK	101 378 580,10	23 526,05
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2 SK	36 089 601,92	0,00

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 stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

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.

Najistotniejsze czynniki mogące mieć wpływ na wyniki Spółki:

- Tempo przekazywania lokali na inwestycjach: na przełomie roku inwestycji Bernadowo Park etap I, w przyszłym roku m.in. inwestycji: Bliska Woła etap C, Nowe Tysiąclecie etap B1, Zielona Dolina II etap I i III, Willa One, Jerozolimska Invest oraz domy szeregowe i jednorodzinne –Villa Campina.
- Utrzymanie wysokiego tempa sprzedaży wraz z rozszerzaniem oferty uwarunkowane m.in.:
 - Uruchamianiem nowych inwestycji,
 - Dostępnością kredytów hipotecznych na rynku nieruchomości,
 - Niskim poziomem stóp procentowych – obniżony koszt obsługi kredytu dla Spółki oraz nabywców mieszkań, co może mieć pozytywny wpływ na tempo sprzedaży mieszkań,
 - Rozszerzaniem oferty o budowę kolejnych jednostek apartotelowych,
 - Tempem wyczerpywania się środków z rządowego programu Mieszkania dla Młodych,
 - Rozpoczynaniem inwestycji zgodnie z harmonogramem.
- Koniunktura w gospodarce, a w szczególności na rynku nieruchomości.
- Inne zdarzenia jednorazowe np. związane z aktualizacją wycen nieruchomości. Spółka dokonuje weryfikacji wartości wycen raz w roku (zazwyczaj na koniec roku) i podejmuje decyzje w sprawie przeszacowań.

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

Segmenty branżowe

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

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

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

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

Podstawowy rodzaj usług w ramach każdego segmentu branżowego:

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



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016r.

01.01.2016-30.09.2016	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska	Budownictwo społeczne	Budownictwo	Działalność pozostałe	Eliminacje	Razem
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	385 868 161,59	34 172 028,07	9 926 761,75	49 434 815,03	2 209 137,60	-44 485 584,85	437 125 319,19
Przychody netto ze sprzedaży produktów	385 063 231,34	34 168 456,19	9 905 696,93	49 203 561,49	2 207 955,42	-44 474 117,70	436 074 783,67
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	804 930,25	3 571,88	21 064,82	231 253,54	1 182,18	-11 467,15	1 050 535,52
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	267 156 723,75	26 329 369,39	5 661 003,86	48 151 475,13	647 935,45	-43 610 052,80	304 336 454,78
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	266 374 310,78	26 325 666,32	5 639 939,04	47 920 563,10	646 753,27	-43 598 585,65	303 308 646,86
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	782 412,97	3 703,07	21 064,82	230 912,03	1 182,18	-11 467,15	1 027 807,92
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	118 711 437,84	7 842 658,68	4 265 757,89	1 283 339,90	1 561 202,15	-875 532,05	132 788 864,41
Koszty sprzedaży	15 513 002,97	3 791 322,32	0,00	144,00	0,00	-751 761,00	18 552 708,29
Koszty ogólnego zarządu	7 552 457,53	2 054 996,18	794 695,92	1 043 531,64	1 714 793,23	-205 308,05	12 955 166,45
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-3 537 191,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3 537 191,49
Zysk (strata) ze sprzedaży	92 108 785,85	1 996 340,18	3 471 061,97	239 664,26	-153 591,08	81 537,00	97 743 798,18
Pozostałe przychody operacyjne	1 799 504,29	32 545,82	123 848,31	208 690,39	17 350,74	0,00	2 181 939,55
Pozostałe koszty operacyjne	34 283 829,47	241 451,38	249 362,87	1 872 922,26	64,69	-43 656,42	36 603 974,25
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	59 624 460,67	1 787 434,62	3 345 547,41	-1 424 567,61	-136 305,03	125 193,42	63 321 763,48
Przychody finansowe	5 021 357,98	2 549,48	776 743,29	207,37	691 154,67	-4 450 585,79	2 041 427,00
Koszty finansowe	22 117 675,71	1 268 142,33	1 646 520,70	555 818,65	-581,25	-4 450 585,79	21 136 990,35
Zysk/strata na wyłączeniu jednostki podporządkowanej z konsolidacji							0,00
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	42 528 142,94	521 841,77	2 475 770,00	-1 980 178,89	555 430,89	125 193,42	44 226 200,13
Zysk (strata) brutto	42 528 142,94	521 841,77	2 475 770,00	-1 980 178,89	555 430,89	125 193,42	44 226 200,13
Zysk (strata) netto	33 181 940,43	169 872,86	2 475 770,00	-1 274 910,85	361 602,82	291 544,51	35 205 819,76



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016r.

01.01.2015-30.09.2015	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska	Budownictwo społeczne	Budownictwo	Działalność pozostała	Eliminacje	Razem
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	126 906 179,60	28 847 847,94	9 771 436,56	61 186 527,16	2 953 601,93	-57 390 140,57	172 275 452,62
Przychody netto ze sprzedaży produktów	125 686 803,77	28 846 353,65	9 755 557,55	60 929 800,21	2 953 200,19	-57 383 857,57	170 787 857,80
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 219 375,83	1 494,29	15 879,01	256 726,95	401,74	-6 283,00	1 487 594,82
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	95 533 893,93	24 306 988,79	5 435 924,86	54 182 338,46	2 456 909,13	-49 598 570,84	132 317 484,33
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	94 222 114,85	24 305 243,63	5 420 322,92	54 006 767,64	2 456 507,39	-49 592 287,84	130 818 668,59
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 311 779,08	1 745,16	15 601,94	175 570,82	401,74	-6 283,00	1 498 815,74
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	31 372 285,67	4 540 859,15	4 335 511,70	7 004 188,70	496 692,80	-7 791 569,73	39 957 968,29
Koszty sprzedaży	12 588 725,27	2 609 896,18	0,00	40 951,47	0,00	-2 515 296,45	12 724 276,47
Koszty ogólnego zarządu	8 935 475,94	1 294 306,35	643 011,71	917 061,26	1 987 292,45	-206 051,93	13 571 095,78
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	9 249 504,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 249 504,27
Zysk (strata) ze sprzedaży	19 097 588,73	636 656,62	3 692 499,99	6 046 175,97	-1 490 599,65	-5 070 221,35	22 912 100,31
Pozostałe przychody operacyjne	655 487,53	49 453,31	115 114,88	686 558,51	5 667,22	0,00	1 512 281,45
Pozostałe koszty operacyjne	10 830 294,69	150 317,23	157 006,08	293 435,48	13 041,89	0,00	11 444 095,37
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 922 781,57	535 792,70	3 650 608,79	6 439 299,00	-1 497 974,32	-5 070 221,35	12 980 286,39
Przychody finansowe	1 691 848,35	929,67	762 336,24	9 670,52	661 834,99	-1 290 820,63	1 835 799,14
Koszty finansowe	11 420 665,43	1 298 936,46	1 383 569,52	739 508,12	17 256,35	-1 290 820,63	13 569 115,25
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	-806 035,51	-762 214,09	3 029 375,51	5 709 461,40	-853 395,68	-5 070 221,35	1 246 970,28
Zysk (strata) brutto	-806 035,51	-762 214,09	3 029 375,51	5 709 461,40	-853 395,68	-5 070 221,35	1 246 970,28
Zysk (strata) netto	-1 203 698,25	-762 214,09	3 029 375,51	4 613 751,73	-1 108 533,68	-3 589 823,10	978 858,13

E. SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA

1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	2016-09-30	31-12-2015
AKTYWA TRWAŁE		800 058 665,27	842 997 161,93
Wartości niematerialne	1	12 564 953,18	12 743 704,03
Rzeczowe aktywa trwałe	2	228 532 882,77	227 400 157,30
Nieruchomości inwestycyjne	3	348 574 303,79	405 269 174,24
Inne aktywa finansowe	4	184 010 889,80	178 339 779,28
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		24 587 471,94	17 478 087,72
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	1 788 163,79	1 766 259,37
AKTYWA OBROTOWE		626 298 373,67	472 692 002,41
Zapasy	6	426 512 877,23	27 822 881,13
Kontrakty budowlane	7	12 925 628,19	267 739 043,96
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	55 738 315,30	53 473 215,20
Inne aktywa finansowe	9	42 702 783,85	42 030 670,09
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	78 902 536,87	73 600 261,65
Rozliczenia międzyokresowe	11	9 516 232,23	8 025 930,38
Aktywa razem		1 426 357 038,94	1 315 689 164,35
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		615 112 412,54	674 694 704,07
Kapitał podstawowy		17 771 888,60	17 771 888,60
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 493 208,19	7 493 208,19
Pozostałe kapitały		655 109 117,27	640 069 533,01
Niepodzielony wynik finansowy		-5 679 509,98	-5 679 509,99
Zysk/ strata netto		-59 582 291,54	15 039 584,26
ZOBOWIĄZANIA		811 244 626,40	640 994 460,27
Zobowiązania długoterminowe		279 744 919,72	300 856 821,59
Kredyty i pożyczki	12	60 123 656,55	50 841 566,42
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		34 405 620,58	38 243 749,24
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		200 416,45	200 416,45
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	14	0,00	0,00
Inne zobowiązania	13	185 015 226,14	211 571 089,48
Zobowiązania krótkoterminowe		531 499 706,68	340 137 638,68
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	14	205 697 783,28	112 913 932,77
Kontrakty budowlane	7	213 165 068,52	51 892 131,72
Kredyty i pożyczki	12	33 453 385,13	13 667 098,43
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	14	18 947 599,67	12 161 856,31
Inne zobowiązania	15	60 235 870,08	149 502 619,45
Pasywa razem		1 426 357 038,94	1 315 689 164,35

2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2016 do 30-09-2016	za okres 01-01-2015 do 30-09-2015	za okres 01-07-2016 do 30-09-2016	za okres 01-07-2015 do 30-09-2015
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	16	80 318 863,74	178 267 346,43	23 123 063,16	46 415 160,18
Przychody netto ze sprzedaży produktów		77 931 234,67	177 022 922,53	22 756 572,42	46 025 072,59
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		2 387 629,07	1 244 423,90	366 490,74	390 087,59
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	71 228 122,44	141 636 497,10	17 908 762,64	38 195 146,93
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		68 863 059,46	140 299 419,08	17 596 499,73	37 766 992,81
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		2 365 062,98	1 337 078,02	312 262,91	428 154,12
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		9 090 741,30	36 630 849,33	5 214 300,52	8 220 013,25
Koszty sprzedaży	17	12 299 436,24	13 122 270,38	4 222 808,01	4 617 920,37
Koszty ogólnego zarządu	17	10 671 815,59	10 680 256,45	3 232 650,53	3 907 010,11
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		-3 537 191,49	9 249 504,27	-1 417 719,84	5 623 651,90
Zysk (strata) ze sprzedaży		-17 417 702,02	22 077 826,77	-3 658 877,86	5 318 734,67
Pozostałe przychody operacyjne	18	1 989 416,13	698 890,45	1 146 520,06	-1 872 580,21
Pozostałe koszty operacyjne	19	33 502 338,17	10 969 152,67	26 863 338,01	6 573 090,48
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		-48 930 624,06	11 807 564,55	-29 375 695,81	-3 126 936,02
Przychody finansowe	20	1 979 397,45	2 500 105,37	-1 208 352,76	903 898,69
Koszty finansowe	21	23 578 577,49	13 670 160,26	13 055 223,90	4 552 088,26
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		-70 529 804,10	637 509,66	-43 639 272,47	-6 775 125,59
Zysk (strata) brutto		-70 529 804,10	637 509,66	-43 639 272,47	-6 775 125,59
Podatek dochodowy		-10 947 512,56	265 201,51	-6 316 083,34	-950 681,99
Zysk (strata) netto		-59 582 291,54	372 308,15	-37 323 189,13	-5 824 443,60

Inne całkowite dochody:		0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00	0,00	0,00
Inne całkowite dochody		0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowity dochód		-59 582 291,54	372 308,15	-37 323 189,13	-5 824 443,60

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		za okres 01-01-2016 do 30-09-2016	za okres 01-01-2015 do 30-09-2015	za okres 01-07-2016 do 30-09-2016	za okres 01-07-2015 do 30-09-2015
Zyski					
(A) Zysk wynikający ze sprawozdań finansowych		-59 582 291,54	372 308,15	-37 323 189,13	-5 824 443,60
Liczba akcji					
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*		62 841 299,17	62 841 299,17	62 841 299,17	62 841 299,17
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję		62 841 299,17	62 841 299,17	62 841 299,17	62 841 299,17
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)		-0,95	0,01	-0,59	-0,09
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)		-0,95	0,01	-0,59	-0,09



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016r.

3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2015	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	634 337 945,82	5 731 587,19	-5 679 509,99	15 039 584,26	674 694 704,07
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2016	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	634 337 945,82	5 731 587,19	-5 679 509,99	15 039 584,26	674 694 704,07
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00		0,00				0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wypłata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-59 582 291,54	-59 582 291,54
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-59 582 291,54	-59 582 291,54
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	15 039 584,26	0,00	0,00	-15 039 584,26	0,00
Stan na 30 września 2016	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	649 377 530,08	5 731 587,19	-5 679 509,99	-59 582 291,54	615 112 412,53



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016r.

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2014	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	612 458 642,24	5 731 587,19	-3 398 696,37	19 598 489,97	659 655 119,82
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2015	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	612 458 642,24	5 731 587,19	-3 398 696,37	19 598 489,97	659 655 119,82
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00		0,00				0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wyplata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,45	0,00	0,45
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,45	0,00	0,45
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	372 308,15	372 308,15
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,45	372 308,15	372 308,60
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	21 879 303,58	0,00	-2 280 814,07	-19 598 489,97	-0,46
Stan na 30 września 2015	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	634 337 945,82	5 731 587,19	-5 679 509,99	372 308,15	660 027 427,96



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2016r.

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

4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	za okres 01-01-2016 do 30-09-2016	za okres 01-01-2015 do 30-09-2015
Zysk (strata) netto	-59 582 291,54	372 308,15
Korekta o pozycję	17 150 746,93	4 225 314,55
Amortyzacja	5 288 398,80	5 605 615,05
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	-193 083,97	-1 058 946,99
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-169 508,89	-2 311 918,53
Odsetki i dywidendy	14 339 821,56	11 751 411,87
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-5 652 071,06	-650 677,79
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	3 537 191,49	-9 249 504,27
Inne korekty o pozycję:	-1,00	139 335,21
- pozostałe korekty	-1,00	139 335,21
Zmiana stanu kapitału obrotowego	78 845 386,04	36 480 223,77
Zmiana stanu zapasów	1 016 405,72	334 666,30
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	77 794 679,04	40 220 710,34
Zmiana stanu należności	-2 641 040,29	5 313 958,81
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	2 675 341,57	-9 389 111,68
Przepływy pieniężne w działalności operacyjnej	36 413 841,43	41 077 846,47
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	578 688,18	8 893 539,45
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-11 603 303,25	-18 680 604,11
Pożyczki udzielone	-2 077 260,94	-654 699,00
Spłata pożyczek	1 100 000,00	2 826 200,00
Odsetki otrzymane	26 246,90	23 074,79
Zbycie jednostek zależnych	10 390,74	10 000,00
Nabycia jednostek zależnych	-4 245 900,00	-7 285 000,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-16 211 138,37	-14 867 488,87
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Otrzymane kredyty i pożyczki	42 300 396,12	9 167 884,85
Spłaty kredytów i pożyczek	-13 370 008,17	-40 294 683,09
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-137 180 000,00	-10 570 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-847 451,82	-54 443,82
Zapłacone odsetki	-11 214 088,36	-12 797 108,16
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	110 810 000,00	35 750 000,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	-5 399 275,30	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-14 900 427,53	-18 798 350,22
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	5 302 275,53	7 412 007,38
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	73 600 261,65	16 180 647,26
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	78 902 536,87	23 592 654,64

F. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA

1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	2016-09-30	2015-12-31
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy	12 389 648,22	12 389 648,22
c) inne wartości niematerialne	175 304,96	354 055,81
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	12 564 953,18	12 743 704,03

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	2016-09-30	2015-12-31
a) środki trwałe, w tym:	224 401 777,37	223 915 997,69
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	14 969 731,64	14 969 731,64
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	185 667 877,42	187 145 322,61
- urządzenia techniczne i maszyny	12 395 872,46	13 155 230,72
- środki transportu	3 836 077,99	115 845,92
- inne środki trwałe	7 532 217,86	8 529 866,80
b) środki trwałe w budowie	4 131 105,40	3 484 159,61
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	228 532 882,77	227 400 157,30

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	2016-09-30	2015-12-31
a) nieruchomości inwestycyjne	348 574 303,79	405 269 174,24
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	348 574 303,79	405 269 174,24

Nota 4. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	2016-09-30	2015-12-31
a) udziały lub akcje	160 818 294,81	156 587 493,81
b) udzielone pożyczki	23 192 594,99	21 752 285,47
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	184 010 889,80	178 339 779,28

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	2016-09-30	2015-12-31
a) w jednostkach zależnych	183 801 338,80	178 130 229,28
- udziały lub akcje	160 608 743,81	156 377 943,81
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	23 192 594,99	21 752 285,47
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	209 551,00	209 550,00
- udziały lub akcje	209 551,00	209 550,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	184 010 889,80	178 339 779,28

Nota 5. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	2016-09-30	2015-12-31
a) należności z tytułu kaucji	0,00	0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasing)	44 500,07	0,00
b) pozostałe należności	1 743 663,72	1 766 259,37
Wartość należności, razem	1 788 163,79	1 766 259,37

2. AKTYWA OBROTOWE

Nota 6. Zapasy

ZAPASY	2016-09-30	2015-12-31
a) materiały	1 207 187,50	1 314 821,92
b) półprodukty i produkty w toku	399 704 466,62	0,00
c) produkty gotowe	0,00	0,00
d) towary	25 576 273,52	26 507 109,62
e) zaliczki na dostawy	24 949,59	949,59
Wartość zapasów, razem	426 512 877,23	27 822 881,13

Nota 7. Kontrakty budowlane

KONTRAKTY BUDOWLANE	2016-09-30	2015-12-31
a) półprodukty i produkty w toku	0,00	247 413 025,92
b) produkty gotowe	4 308 268,57	18 039 749,45
c) zaliczki na dostawy	8 498 741,55	2 167 650,52
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	118 618,07	118 618,07
Wartość kontraktów budowlanych razem	12 925 628,19	267 739 043,96

KONTRAKTY BUDOWLANE	2016-09-30	2015-12-31
a) rozliczenia międzyokresowe	213 165 068,52	51 892 131,72
Wartość kontraktów budowlanych razem	213 165 068,52	51 892 131,72

Rozliczenia międzyokresowe	2016-09-30	2015-12-31
- zaliczki na lokale	212 232 613,62	47 932 749,45
- rezerwa na roboty	719 616,09	3 318 602,58
- inne	212 838,81	640 779,69
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	213 165 068,52	51 892 131,72

Nota 8. Należności handlowe oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	2016-09-30	2015-12-31
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	23 744 500,26	17 112 489,72
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	21 335 399,01	24 409 019,29
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	5 428 230,95	7 536 526,50
d) inne	5 230 185,08	4 415 179,69
Wartość należności, razem	55 738 315,30	53 473 215,20

Nota 9. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	2016-09-30	2015-12-31
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	42 345 027,42	41 684 323,27
c) inne papiery wartościowe	357 756,43	346 346,82
d) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	42 702 783,85	42 030 670,09

INWESTYCJE KRÓKOTERMINOWE	2016-09-30	2015-12-31
a) w jednostkach zależnych	42 297 124,78	41 628 838,73
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	42 297 124,78	41 628 838,73
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	405 659,07	401 831,36
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	357 756,43	346 346,82
- udzielone pożyczki	47 902,64	55 484,54
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	42 702 783,85	42 030 670,09

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	2016-09-30	2015-12-31
a) środki pieniężne w kasie i banku	78 855 870,67	16 953 072,45
b) inne środki pieniężne	747,80	56 642 004,15
c) inne aktywa pieniężne	45 918,40	5 185,05
Wartość środków pieniężnych, razem	78 902 536,87	73 600 261,65

ŚRODKI NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH	2016-09-30	2015-12-31
środki pieniężne na rachunkach powierniczych	41 588 146,49	7 475 720,76
JW. Construction Holding SA	41 588 146,49	7 475 720,76

Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	2016-09-30	2015-12-31
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 516 232,23	8 025 930,38
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	9 516 232,23	8 025 930,38

Rozliczenia międzyokresowe	2016-09-30	2015-12-31
- ubezpieczenia majątkowe	118 834,49	20 376,24
- odsetki	1 206 000,00	3 538 277,06
- koszty prowizji	5 839 634,56	3 209 553,66
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, podatek drogowy	1 393 310,11	0,00
- inne	958 453,13	1 257 723,42
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	9 516 232,29	8 025 930,38

3. ZOBOWIĄZANIA

Nota 12. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	2016-09-30	2015-12-31
a) kredyty	88 621 637,82	57 298 512,44
w tym: długoterminowe	56 958 027,58	47 741 232,44
krótkoterminowe	31 663 610,24	9 557 280,00
b) pożyczki	4 955 403,86	7 210 152,41
w tym: długoterminowe	3 165 628,97	3 100 333,98
krótkoterminowe	1 789 774,89	4 109 818,43
Wartość kredytów i pożyczek, razem	93 577 041,68	64 508 664,85
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	60 123 656,55	50 841 566,42
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	33 453 385,13	13 667 098,43

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	2016-09-30	2015-12-31
Do 1 roku	31 663 610,24	9 557 280,00
Powyżej 1 roku do 2 lat	33 230 827,75	13 036 761,87
Powyżej 2 lat do 5 lat	23 493 599,21	33 758 069,95
Powyżej 5 lat	233 600,62	946 400,62
Razem kredyty, w tym:	88 621 637,82	57 298 512,44
- długoterminowe	56 958 027,58	47 741 232,44
- krótkoterminowe	31 663 610,24	9 557 280,00

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	2016-09-30	2015-12-31
Do 1 roku	1 789 774,89	4 109 818,43
Powyżej 1 roku do 2 lat	3 165 628,97	3 100 333,98
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem pożyczki, w tym:	4 955 403,86	7 210 152,41
- długoterminowe	3 165 628,97	3 100 333,98
- krótkoterminowe	1 789 774,89	4 109 818,43

Nota 13. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	2016-09-30	2015-12-31
a) zobowiązania z tytułu leasingu	1 833 772,91	8 324,99
b) zobowiązania z tytułu kaucji	26 725 155,75	23 086 165,86
c) zobowiązania z papierów wartościowych	123 500 000,00	171 750 805,00
d) inne zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
e) zobowiązania wekslowe-powiązane	32 345 279,07	16 725 793,63
f) zobowiązania wekslowe-obce	611 018,41	0,00
g) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	185 015 226,14	211 571 089,48

Nota 14. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	2016-09-30	2015-12-31
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	21 569 018,09	15 588 723,89
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	7 808 884,07	10 646 605,42
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 354 901,92	1 761 239,26
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 606 882,15	1 647 925,07
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	24 489 099,10	23 970 953,26
g) zobowiązania z tytułu weksli-jednostki powiązane	141 008 744,55	47 779 391,56
h) inne	6 860 253,40	11 519 094,31
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	205 697 783,28	112 913 932,77

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	2016-09-30	2015-12-31
a) część krótkoterminowa, w tym:	18 947 599,67	12 161 856,31
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	9 063 276,97	10 819 506,40
- odsetki naliczone	1 574 074,20	1 572 025,00
- depozyty czynszowe	480 433,64	480 433,64
- zaliczki_hotele	1 249 586,80	3 522 741,67
- inne	5 759 182,33	5 244 306,09
- pozostałe rezerwy, w tym:	9 884 322,70	1 342 349,91
- rezerwy pozostałe	9 884 322,70	1 342 349,91
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	18 947 599,67	12 161 856,31

Nota 15. Inne zobowiązania

INNE ZOBOWIĄZANIA	2016-09-30	2015-12-31
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	52 483 921,50	142 411 358,83
b) zobowiązania z tytułu weksli-obce	6 309 680,22	7 012 598,47
c) zobowiązania z tytułu leasingu	1 442 268,36	78 662,15
Wartość innych zobowiązań, razem	60 235 870,08	149 502 619,45

4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 16. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2016 do 30-09-2016	od 01-01-2015 do 30-09-2015	od 01-07-2016 do 30-09-2016	od 01-07-2015 do 30-09-2015
Przychody ze sprzedaży produktów	14 995 340,79	114 008 352,86	1 529 377,33	24 591 302,30
Przychody ze sprzedaży usług	62 935 893,88	63 014 569,67	21 227 195,09	21 433 770,29
Przychody ze sprzedaży towarów	2 387 629,07	1 244 423,90	366 490,74	390 087,59
Wartość przychodów, razem	80 318 863,74	178 267 346,43	23 123 063,16	46 415 160,18

	od 01-01-2016 do 30-09-2016	od 01-01-2015 do 30-09-2015	od 01-07-2016 do 30-09-2016	od 01-07-2015 do 30-09-2015
Przychody ze sprzedaży, z czego:	80 318 863,74	178 267 346,43	23 123 063,16	46 415 160,18
-ze sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków	14 995 340,79	114 008 352,86	1 529 377,33	24 591 302,30
-ze sprzedaży usług	62 935 893,88	63 014 569,67	21 227 195,09	21 433 770,29
-ze sprzedaży towarów	2 387 629,07	1 244 423,90	366 490,74	390 087,59

	od 01-01-2016 do 30-09-2016	od 01-01-2015 do 30-09-2015	od 01-07-2016 do 30-09-2016	od 01-07-2015 do 30-09-2015
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	77 931 234,67	177 022 922,53	22 756 572,42	46 025 072,59
-działalność deweloperska	43 612 207,50	144 341 680,27	9 666 284,38	34 202 875,86
-działalność hotelarska	30 513 721,61	28 846 353,65	11 825 735,23	10 821 885,90
-zarządzanie nieruchomościami	3 805 305,56	3 834 888,61	1 264 552,81	1 000 310,83

	od 01-01-2016 do 30-09-2016	od 01-01-2015 do 30-09-2015	od 01-07-2016 do 30-09-2016	od 01-07-2015 do 30-09-2015
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych	14 995 340,79	114 008 352,86	1 529 377,33	24 591 302,30
-Warszawa i okolice	8 824 204,60	93 904 820,27	372 451,48	19 865 857,50
-Gdynia	10 777,23	15 661,74	0,00	0,00
- Łódź	190 760,82	3 001 135,92	0,00	1 007 055,17
- Łódź (Pogonowskiego)	800 980,88	4 290 001,00	0,00	0,00
- Poznań	5 168 617,26	12 796 733,93	1 156 925,85	3 718 389,63

	od 01-01-2016 do 30-09-2016	od 01-01-2015 do 30-09-2015	od 01-07-2016 do 30-09-2016	od 01-07-2015 do 30-09-2015
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych	30 513 721,61	28 846 353,64	11 825 735,23	10 821 885,90
-Warszawa i okolice	4 265 934,20	4 666 820,72	1 716 311,46	1 639 848,41
- Tarnowo	4 365 853,93	3 911 444,82	1 391 968,67	1 272 176,17
- Stryków	2 864 014,70	2 705 997,47	911 500,99	836 217,65
- Krynica Górská	19 017 918,78	17 562 090,63	7 805 954,11	7 073 643,67

Nota 17. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2016 do 30-09-2016	od 01-01-2015 do 30-09-2015	od 01-07-2016 do 30-09-2016	od 01-07-2015 do 30-09-2015
Koszty ze sprzedaży produktów	23 033 092,25	91 753 399,40	3 320 386,40	21 923 765,84
Koszty ze sprzedaży usług	45 829 967,21	48 546 019,68	14 276 113,33	15 843 226,97
Koszty ze sprzedaży towarów	2 365 062,98	1 337 078,02	312 262,91	428 154,12
Koszt własny sprzedaży, razem	71 228 122,44	141 636 497,10	17 908 762,64	38 195 146,93

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2016 do 30-09-2016	od 01-01-2015 do 30-09-2015	od 01-07-2016 do 30-09-2016	od 01-07-2015 do 30-09-2015
Koszty sprzedaży	12 299 436,24	13 122 270,38	4 222 808,01	4 617 920,37
Koszty zarządu	10 671 815,59	10 680 256,45	3 232 650,53	3 907 010,11
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	22 971 251,83	23 802 526,83	7 455 458,54	8 524 930,48

Nota 18. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2016 do 30-09-2016	od 01-01-2015 do 30-09-2015	od 01-07-2016 do 30-09-2016	od 01-07-2015 do 30-09-2015
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	174 218,15	0,00	174 218,15	-2 263 918,53
b) inne przychody operacyjne	1 815 197,98	698 890,45	972 301,91	391 338,32
Wartość przychodów operacyjnych, razem	1 989 416,13	698 890,45	1 146 520,06	-1 872 580,21

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2016 do 30-09-2016	od 01-01-2015 do 30-09-2015	od 01-07-2016 do 30-09-2016	od 01-07-2015 do 30-09-2015
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	174 218,15	0,00	174 218,15	-2 263 918,53
b) opłaty manipulacyjne, kary	785 522,29	142 585,26	153 289,53	35 189,78
c) rezerwy	0,00	0,00	0,00	0,00
d) ujawnienie aktywów	0,00	0,00	0,00	0,00
e) inne (w tym odszkodowania)	1 029 675,69	556 305,19	819 012,38	356 148,54
Wartość kosztów operacyjnych, razem	1 989 416,13	698 890,45	1 146 520,06	-1 872 580,21

Nota 19. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2016 do 30-09-2016	od 01-01-2015 do 30-09-2015	od 01-07-2016 do 30-09-2016	od 01-07-2015 do 30-09-2015
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	5 151 563,46	-102 753,81	5 151 563,46
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	495 899,29	0,00	495 899,29
c) inne koszty operacyjne	33 502 338,17	5 321 689,92	26 966 091,82	925 627,73
Wartość kosztów operacyjnych, razem	33 502 338,17	10 969 152,67	26 863 338,01	6 573 090,48

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2016 do 30-09-2016	od 01-01-2015 do 30-09-2015	od 01-07-2016 do 30-09-2016	od 01-07-2015 do 30-09-2015
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	5 151 563,46	-102 753,81	5 151 563,46
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	495 899,29	0,00	495 899,29
c) rezerwy	13 463 859,21	1 088 146,45	12 354 914,67	0,00
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	2 135 021,91	1 117 480,51	153 414,53	92 820,04
e) koszty postępowania sądowego	452 199,31	332 994,30	195 634,09	63 069,91
f) koszty zaniechanych inwestycji	3 027 669,84	0,00	82 137,50	0,00
g) inne (w tym użytkowanie wieczyste, sprawa sądowa)	14 423 587,90	2 783 068,66	14 179 991,03	769 737,78
Wartość kosztów operacyjnych, razem	33 502 338,17	10 969 152,67	26 863 338,01	6 573 090,48


Nota 20. Pozostałe przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2016 do 30-09-2016	od 01-01-2015 do 30-09-2015	od 01-07-2016 do 30-09-2016	od 01-07-2015 do 30-09-2015
a) dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00
b) odsetki	1 730 022,95	1 371 750,49	426 816,93	429 487,42
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
d) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
e) inne	249 374,50	1 128 354,88	-1 635 169,69	474 411,27
Wartość przychodów finansowych, razem	1 979 397,45	2 500 105,37	-1 208 352,76	903 898,69


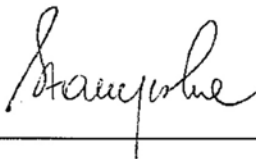
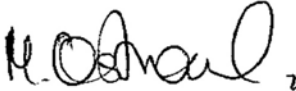
Nota 21. Pozostałe koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2016 do 30-09-2016	od 01-01-2015 do 30-09-2015	od 01-07-2016 do 30-09-2016	od 01-07-2015 do 30-09-2015
a) odsetki	23 571 555,80	13 669 766,44	13 055 112,33	4 586 494,08
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
c) strata ze zbycia inwestycji	4 709,26	0,00	0,00	0,00
d) inne	2 312,43	393,82	111,57	-34 405,82
Wartość kosztów finansowych, razem	23 578 577,49	13 670 160,26	13 055 223,90	4 552 088,26

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

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

Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 14 listopada 2016 r.