

# SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 9 MIESIĘCY

Zakończony dnia 30 września 2019 roku. Sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej



Ząbki, 14 listopada 2019

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. Objaśnienia 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 0000028142.

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

Czas trwania Jednostki Dominującej na dzień 30 września 2019 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 2019 r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
<b>Jednostki zależne:</b>				
Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
J.W. Construction Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Yakor House Sp. z o.o.	Rosja	70,00%	70,00%	konsolidacja pełna
Dana Invest Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o. (Bałtycka Invest Sp. z o.o.)	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Berensona Invest Sp. z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Bliska Wola 4 Sp z o.o. 1SK	Polska	99,00%	99,00%	konsolidacja pełna
Bliska Wola 4 Sp z o.o. 2SK	Polska	48,00%	48,00%	konsolidacja pełna
Wola Invest Sp. z o.o. (wcześniej Bliska Wola 3 Sp z o.o.)	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Bliska Wola 4 Sp z o.o.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Hanza Invest S.A.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy jest:

- Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o. – sprzedaż i administrowanie osiedli budownictwa społecznego,
- J.W. Construction Sp. z o.o. – realizacja produkcji budowlanej, produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa,
- Yakor House Sp. z o.o. - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Dana Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Varsovia Apartamenty Sp. z o.o. – hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- Berensona Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1SK – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2SK – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Wola Invest Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Bliska Wola 4 Sp. z o.o. – zarządzanie spółkami komandytowymi,
- Hanza Invest S.A. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

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

#### **Sporządzanie sprawozdania skonsolidowanego**

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za lata 2018-2019 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 2018-2019 wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją następujących jednostek podporządkowanych:

*W 2019 roku:*

- J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.-100%
- Wielopole 19/21 Sp. z o.o. – 100%

*W 2018 roku:*

- J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.-100%
- Wielopole 19/21 Sp. z o.o. – 100%

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

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

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

#### **Ważne oszacowania i założenia**

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

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

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

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

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego. Szczegółowy opis zasad rachunkowości przyjętych przez Grupę Kapitałową J.W. Construction Holding został przedstawiony w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok, opublikowanym w dniu 21 marca 2019 roku.

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

MSSF 16 „Leasing”

Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” – „Wcześniejsze spłaty z ujemną kompensatą

Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015-2017)

Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Zmiana planu, ograniczenie lub rozliczenie

Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność co do ujęcia podatku dochodowego”

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

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

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

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

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

<b>Aktywa</b>	<b>01-01-2019</b>	<b>korekty z tytułu zastosowania MSSF 16</b>	<b>31-12-2018</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Prawo do użytkowania aktywa	8 431 131,84	8 431 131,84	0,00
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Prawo do użytkowania aktywa	2 449 424,08	2 449 424,08	0,00
<b>Pasywa</b>			
Przyszłe długoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	9 345 499,14	9 345 499,14	0,00
Przyszłe krótkoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	1 535 056,78	1 535 056,78	0,00

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

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

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

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

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

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

Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską,

Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) - Data obowiązywania zmienionych przepisów nie została ustalona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską,

Roczne Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015 - 2017 (opublikowano w grudniu 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską,

MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych oraz MSR 8 Za sady ( polityka ) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów . Rada opublikowała nową definicję terminu „istotność”. Zmiana jest obowiązkowa dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

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

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### 1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	30-09-2019	31-12-2018
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>807 122 533,67</b>	<b>753 510 269,74</b>
Wartości niematerialne	1	13 148 583,71	12 910 444,99
Rzeczowe aktywa trwałe	2	446 891 892,81	422 763 726,72
Nieruchomości inwestycyjne	3	283 977 328,05	259 161 999,55
Inne aktywa finansowe	4	12 871 227,61	13 123 092,26
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		40 741 384,71	42 711 740,57
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	2 845 845,36	2 839 265,65
Prawo do użytkowania aktywa		6 646 271,42	0,00
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>1 005 880 050,55</b>	<b>1 042 071 883,40</b>
Zapasy	6	28 035 593,50	29 120 485,20
Kontrakty budowlane	7	725 856 576,77	774 677 251,30
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	32 627 530,03	39 469 536,79
Inne aktywa finansowe	9	63 741 362,11	59 271 955,41
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	141 115 287,83	122 484 500,34
Rozliczenia międzyokresowe	11	11 015 271,75	17 048 154,36
Prawo do użytkowania aktywa		3 488 428,57	0,00
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 813 002 584,22</b>	<b>1 795 582 153,14</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		<b>728 146 615,73</b>	<b>693 704 048,98</b>
Kapitał podstawowy		17 771 888,60	17 771 888,60
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 493 208,19	7 493 208,19
Udziały (akcje) własne		-4 068 524,70	0,00
Pozostałe kapitały	13	717 398 333,74	696 326 656,22
Niepodzielony wynik finansowy		-48 074 336,97	-44 420 280,93
Zysk/ strata netto		37 626 046,87	16 532 576,90
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>1 075 024 990,85</b>	<b>1 101 878 104,14</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>404 260 918,97</b>	<b>367 487 780,62</b>
Kredyty i pożyczki	12	153 372 219,01	101 430 756,35
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		45 596 963,70	40 032 145,88
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		241 204,48	241 204,48
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	15	55 642 371,37	55 126 188,44
Inne zobowiązania	14	149 408 160,40	170 657 485,47
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>670 764 071,88</b>	<b>734 390 323,52</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	15	59 301 747,67	62 909 836,74
Kontrakty budowlane	7	448 803 816,32	513 534 527,58
Kredyty i pożyczki	12	44 978 857,72	40 974 620,09
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	15	30 937 398,71	39 504 479,20
Inne zobowiązania	16	86 742 251,47	77 466 859,91
<b>PRZYSZŁE DŁUGOTERMINOWE ZDISKONTOWANE PŁATNOŚCI Z TYTUŁU LEASINGU</b>		<b>8 623 289,99</b>	<b>0,00</b>
<b>PRZYSZŁE KRÓTKOTERMINOWE ZDISKONTOWANE PŁATNOŚCI Z TYTUŁU LEASINGU</b>		<b>1 207 687,63</b>	<b>0,00</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 813 002 584,20</b>	<b>1 795 582 153,13</b>



## 2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-01-2018 do 30-09-2018	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2018 do 30-09-2018
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>17</b>	<b>406 317 782,21</b>	<b>325 418 148,07</b>	<b>234 239 423,07</b>	<b>235 667 780,84</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów		398 604 171,92	323 235 175,65	228 637 901,35	235 693 003,16
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		7 713 610,29	2 182 972,42	5 601 521,72	-25 222,32
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>18</b>	<b>303 978 760,81</b>	<b>266 495 298,45</b>	<b>167 726 003,69</b>	<b>181 151 041,96</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		296 322 499,45	264 319 149,47	162 131 838,86	181 180 705,44
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		7 656 261,36	2 176 148,98	5 594 164,83	-29 663,48
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>102 339 021,40</b>	<b>58 922 849,62</b>	<b>66 513 419,38</b>	<b>54 516 738,88</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>		<b>23 091 350,71</b>	<b>16 944 366,13</b>	<b>11 787 911,71</b>	<b>6 616 361,54</b>
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>		<b>25 449 597,86</b>	<b>18 294 478,07</b>	<b>9 413 131,45</b>	<b>6 562 877,89</b>
<b>Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych</b>		<b>-728 687,42</b>	<b>-4 795 776,22</b>	<b>95 313,52</b>	<b>-743 573,34</b>
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>		<b>53 069 385,42</b>	<b>18 888 229,20</b>	<b>45 407 689,74</b>	<b>40 593 926,11</b>
Pozostałe przychody operacyjne	19	2 411 742,62	1 888 074,08	1 533 033,23	969 929,12
Pozostałe koszty operacyjne	20	4 639 784,52	5 973 805,03	1 544 873,93	2 094 214,94
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>50 841 343,51</b>	<b>14 802 498,25</b>	<b>45 395 849,04</b>	<b>39 469 640,29</b>
Przychody finansowe	21	3 401 812,47	11 037 244,99	593 026,89	-50 130,42
Koszty finansowe	22	9 074 288,44	19 108 264,38	2 304 479,74	5 118 708,04
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>		<b>45 168 867,54</b>	<b>6 731 478,86</b>	<b>43 684 396,19</b>	<b>34 300 801,83</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>45 168 867,54</b>	<b>6 731 478,86</b>	<b>43 684 396,19</b>	<b>34 300 801,83</b>
Podatek dochodowy		7 542 820,67	-8 467 114,70	7 460 146,48	-2 332 821,01
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>37 626 046,87</b>	<b>15 198 593,56</b>	<b>36 224 249,71</b>	<b>36 633 622,84</b>

<b>Inne całkowite dochody:</b>		<b>-3 183 480,13</b>	<b>-811 239,42</b>	<b>306 001,38</b>	<b>-715 067,59</b>
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		885 044,57	-519 555,86	306 001,38	-423 384,03
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		-4 068 524,70	-291 683,56	0,00	-291 683,56
<b>Całkowity dochód</b>		<b>34 442 566,74</b>	<b>14 387 354,14</b>	<b>36 530 251,09</b>	<b>35 918 555,25</b>

<b>KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ</b>	<b>za okres 01-01-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-01-2018 do 30-09-2018</b>	<b>za okres 01-07-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-07-2018 do 30-09-2018</b>
<b>Zyski</b>				
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych	37 626 046,87	15 198 593,56	36 224 249,71	36 633 622,84
<b>Liczba akcji</b>				
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*	88 013 637	88 859 443	88 013 637	88 859 443
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję	88 013 637	88 859 443	88 013 637	88 859 443
<b>Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)</b>	<b>0,43</b>	<b>0,17</b>	<b>0,41</b>	<b>0,41</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)</b>	<b>0,43</b>	<b>0,17</b>	<b>0,41</b>	<b>0,41</b>

\*Zgodnie z MSR 33 „Zysk przypadający na jedną akcję” dla celów wyliczenia podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję, za liczbę akcji przyjęto średnią ważoną liczbę akcji występującą w danym okresie. Ustalono ją jako liczbę akcji na początek danego okresu, skorygowaną o liczbę akcji odkupioną lub wyemitowaną w ciągu okresu ważoną wskaźnikiem odzwierciedlającym okres występowania tych akcji (liczba dni, przez jaką akcje występują do całkowitej liczby dni w danym okresie – od daty rejestracji 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 2019r.

### 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
<b>Stan na 31 grudnia 2018</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>692 071 910,38</b>	<b>7 947 307,60</b>	<b>-3 692 561,76</b>	<b>-44 420 280,93</b>	<b>16 532 576,90</b>	<b>693 704 048,98</b>
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00			0,00	0,00			
<b>Stan na 1 stycznia 2019</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>692 071 910,38</b>	<b>7 947 307,60</b>	<b>-3 692 561,76</b>	<b>-44 420 280,93</b>	<b>16 532 576,90</b>	<b>693 704 048,98</b>
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	-4 068 524,70	0,00	-50 000 000,00	50 000 000,00	0,00	0,00	0,00	-4 068 524,70
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	885 044,57	0,00	0,00	885 044,57
Zysk/ strata z przejęcia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	17 771 888,60	-4 068 524,70	7 493 208,19	642 071 910,38	57 947 307,60	-2 807 517,19	-44 420 280,93	16 532 576,90	690 520 568,85
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37 626 046,87	37 626 046,87
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	17 771 888,60	-4 068 524,70	7 493 208,19	642 071 910,38	57 947 307,60	-2 807 517,19	-44 420 280,93	54 158 623,77	728 146 615,72
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	20 186 632,95	0,00	0,00	-3 654 056,04	-16 532 576,90	0,00
<b>Stan na 30 września 2019</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>-4 068 524,70</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>662 258 543,32</b>	<b>57 947 307,60</b>	<b>-2 807 517,19</b>	<b>-48 074 336,97</b>	<b>37 626 046,87</b>	<b>728 146 615,72</b>

Kwota 50 mln stanowi fundusz na zakup akcji własnych, który będzie realizowany zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 15 marca 2019 roku, nie dłużej niż do 14 marca 2024 roku. Na dzień 30 września 2019 roku zakupiono akcje na kwotę 4.068.524,70 zł.



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019r.

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
<b>Stan na 31 grudnia 2017</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 490 208,19</b>	<b>638 322 939,75</b>	<b>7 947 307,60</b>	<b>-2 922 760,52</b>	<b>-16 318 050,13</b>	<b>25 936 092,09</b>	<b>678 227 625,57</b>
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stan na 1 stycznia 2018</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 490 208,19</b>	<b>638 322 939,75</b>	<b>7 947 307,60</b>	<b>-2 922 760,52</b>	<b>-16 318 050,13</b>	<b>25 936 092,09</b>	<b>678 227 625,57</b>
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-769 801,24	0,00	0,00	-769 801,24
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	3 000,00	0,00	0,00	0,00	-289 352,26	0,00	-286 352,26
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	7 493 208,19	638 322 939,75	7 947 307,60	-3 692 561,76	-16 607 402,39	25 936 092,09	<b>677 171 472,07</b>
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16 532 576,90	<b>16 532 576,90</b>
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	638 322 939,75	7 947 307,60	-3 692 561,76	-16 607 402,39	42 468 668,99	<b>693 704 048,98</b>
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	53 748 970,63	0,00	0,00	-27 812 878,54	-25 936 092,09	0,00
<b>Stan na 31 grudnia 2018</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>692 071 910,38</b>	<b>7 947 307,60</b>	<b>-3 692 561,76</b>	<b>-44 420 280,93</b>	<b>16 532 576,90</b>	<b>693 704 048,98</b>



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019r.

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
<b>Stan na 31 grudnia 2017</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 490 208,19</b>	<b>638 322 939,75</b>	<b>7 947 307,60</b>	<b>-2 922 760,52</b>	<b>-16 318 050,13</b>	<b>25 936 092,09</b>	<b>678 227 625,57</b>
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stan na 1 stycznia 2018</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 490 208,19</b>	<b>638 322 939,75</b>	<b>7 947 307,60</b>	<b>-2 922 760,52</b>	<b>-16 318 050,13</b>	<b>25 936 092,09</b>	<b>678 227 625,57</b>
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-519 555,86	0,00	0,00	-519 555,86
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	3 000,00	0,00	0,00	0,00	-294 683,56	0,00	-291 683,56
Włączenie spółki do konsolidacji	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	7 493 208,19	638 322 939,75	7 947 307,60	-3 442 316,38	-16 612 733,69	25 936 092,09	<b>677 416 386,15</b>
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 198 593,56	<b>15 198 593,56</b>
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	638 322 939,75	7 947 307,60	-3 442 316,38	-16 612 733,69	41 134 685,64	<b>692 614 979,71</b>
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	53 748 970,63	0,00	0,00	-27 812 878,54	-25 936 092,09	0,00
<b>Stan na 30 września 2018</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>692 071 910,38</b>	<b>7 947 307,60</b>	<b>-3 442 316,38</b>	<b>-44 425 612,23</b>	<b>15 198 593,56</b>	<b>692 614 979,71</b>

#### 4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>	<b>01-01-2019 do 30-09-2019</b>	<b>01-01-2018 do 30-09-2018</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>37 626 046,87</b>	<b>15 198 593,56</b>
<b>Korekta o pozycję</b>	<b>18 457 856,51</b>	<b>8 142 615,29</b>
Amortyzacja	9 077 362,09	8 457 801,56
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	-695 279,60	-933 093,62
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-1 833 901,45	0,00
Odsetki i dywidendy	5 134 134,39	5 422 786,46
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	5 496 338,73	-8 890 492,06
Inne korekty	1 279 202,35	4 085 612,95
- odpis nieruchomości inwestycyjne	728 687,42	4 795 776,22
- pozostałe korekty	550 514,93	-710 163,27
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>	<b>-1 592 746,86</b>	<b>161 453 703,75</b>
Zmiana stanu zapasów	1 084 891,70	1 712 319,82
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	-5 972 639,81	136 709 898,15
Zmiana stanu należności	6 647 515,09	3 006 574,80
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-3 352 513,85	20 024 910,98
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>54 491 156,52</b>	<b>184 794 912,60</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	11 006 231,67	0,00
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-54 972 373,63	-100 062 729,32
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	-1 043 000,00	-1 560 000,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych		0,00
Pożyczki udzielone	-1 389 804,41	-6 643 805,03
Splata pożyczek	138 888,85	0,00
Inne nabycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Dywidendy otrzymane	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	149 600,00	0,00
Zbycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych:	0,00	-203 312,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-46 110 457,52</b>	<b>-108 469 846,35</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	-4 068 524,70	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	106 477 636,98	18 595 162,88
Splaty kredytów i pożyczek	-50 531 936,69	-61 826 317,07
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-28 000 000,00	-7 000 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-1 920 026,70	-973 383,14
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-11 707 060,42	-12 356 025,45
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	0,00	114 415,51
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>10 250 088,47</b>	<b>-63 446 147,27</b>
<b>ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>18 630 787,47</b>	<b>12 878 918,98</b>
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	122 484 500,34	174 271 089,37
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW</b>	<b>141 115 287,83</b>	<b>187 150 008,34</b>

### C. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

#### 1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

<b>WARTOŚCI NIEMATERIALNE</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
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	758 935,49	520 796,77
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
<b>Wartości niematerialne, razem</b>	<b>13 148 583,71</b>	<b>12 910 444,99</b>

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) środki trwałe, w tym:	413 384 802,31	406 934 705,99
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	41 475 107,91	41 475 107,91
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	333 053 517,54	334 645 190,87
- urządzenia techniczne i maszyny	24 379 259,83	17 493 872,36
- środki transportu	4 988 883,20	2 486 922,93
- inne środki trwałe	9 488 033,83	10 833 611,92
b) środki trwałe w budowie	33 270 755,54	15 780 597,73
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	236 334,96	48 423,00
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>446 891 892,81</b>	<b>422 763 726,72</b>

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

<b>Inne inwestycje długoterminowe</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) nieruchomości inwestycyjne	283 977 328,05	259 161 999,55
b) inne	0,00	0,00
<b>Wartość innych inwestycji długoterminowych</b>	<b>283 977 328,05</b>	<b>259 161 999,55</b>

<b>ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH</b>	<b>Według wartości godziwej</b>	<b>Według kosztu historycznego</b>	<b>Razem wartość nieruchomości inwestycyjnych</b>
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>85 146 062,90</b>	<b>174 015 936,65</b>	<b>259 161 999,55</b>
poniesione nakłady	69 149 257,69	165 303 780,38	234 453 038,07
koszty finansowe	4 671 710,71	8 712 156,27	13 383 866,98
wartość aktualizacji	11 325 094,50	0,00	11 325 094,50
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>13 338 015,89</b>	<b>39 015 641,07</b>	<b>52 353 656,96</b>
poniesione nakłady	7 296 253,86	34 577 856,86	41 874 110,72
koszty finansowe	513 462,49	4 437 784,21	4 951 246,70
wartość aktualizacji	5 528 299,54	0,00	5 528 299,54
reklassyfikacja z kontraktów budowlanych	0,00	0,00	0,00
<b>c) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>21 421 007,53</b>	<b>6 117 320,93</b>	<b>27 538 328,46</b>
poniesione nakłady-sprzedaży, korekty	13 245 129,55	5 771 905,57	19 017 035,12
koszty finansowe	1 321 702,72	345 415,36	1 667 118,08
wartość aktualizacji	728 687,42	0,00	728 687,42
reklassyfikacja do kontraktów budowlanych/towarów	6 125 487,84	0,00	6 125 487,84
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>77 063 071,26</b>	<b>206 914 256,79</b>	<b>283 977 328,05</b>
nakłady	62 450 492,07	194 109 731,67	256 560 223,74
koszty finansowe	3 863 470,48	12 804 525,12	16 667 995,60
wartość aktualizacji	10 749 108,71	0,00	10 749 108,71

Nota 4. Inne aktywa finansowe

<b>DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) udziały lub akcje	421 716,98	421 716,98
b) udzielone pożyczki	10 252 151,61	8 855 175,04
c) inne inwestycje długoterminowe	2 197 359,02	3 846 200,24
<b>Wartość długoterminowych aktywów finansowych</b>	<b>12 871 227,61</b>	<b>13 123 092,26</b>

<b>DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) w jednostkach zależnych	4 604 207,44	1 367 808,42
- udziały lub akcje	213 166,98	213 166,98
- dłużne papiery wartościowe	0,00	206 885,86
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	4 391 040,46	947 755,58
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	8 267 020,17	11 755 283,84
- udziały lub akcje	208 550,00	208 550,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	2 197 359,02	3 639 314,38
- udzielone pożyczki	5 861 111,15	7 907 419,46
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>Długoterminowe aktywa finansowe, razem</b>	<b>12 871 227,61</b>	<b>13 123 092,26</b>





Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019r.

	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	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%
3	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%
4	J.W. Construction Sp. z o.o.	Ząbki	produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa	jednostka zależna	metoda pełna	19.02.2008	70 197 456,00	0,00	36 125 456,00	34 072 000,00	100,00%
5	Dana Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.11.2013	14 308 350,00	0,00	0,00	14 308 350,00	99,99%
6	Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.01.2014	305 000,00	0,00	0,00	305 000,00	100,00%
7	Berensona Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	28.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
8	Bliska Wola 4 Sp z o.o. 1 SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.01.2014	44 800 300,00	0,00	16 264 650,00	28 535 650,00	99,00%
9	Bliska Wola 4 Sp z o.o. 2 SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	29.01.2014	6 769 550,00	0,00	0,00	6 769 550,00	48,00%
10	Wola Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.01.2014	50 000,00	0,00	0,00	50 000,00	100,00%
11	Bliska Wola 4 Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	24.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
12	Hanza Invest S.A.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.10.2016	75 117 223,20	0,00	0,00	75 117 223,20	100,00%
13	WIELOPOLE 19/21 SP.Z O.O.	Kraków	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	29.03.2018	203 312,00	0,00	0,00	203 312,00	100,00%

Powiązania pośrednie											
	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	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%
2	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%
3	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%
4	Dana Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	27.11.2014	50,00	0,00	0,00	50,00	0,01%
5	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

<b>NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) należności z tytułu kaucji	2 845 845,36	2 839 265,65
b) należności z tytułu depozytów (leasing)	0,00	0,00
b) pozostałe należności	0,00	0,00
<b>Wartość należności, razem</b>	<b>2 845 845,36</b>	<b>2 839 265,65</b>

**2. AKTYWA OBROTOWE**

Nota 6. Zapasy

<b>ZAPASY</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) materiały	2 654 778,83	2 365 934,74
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	48 501,10	249 627,77
d) towary	24 968 433,83	25 536 435,63
e) zaliczki na dostawy	363 879,74	968 487,06
<b>Wartość zapasów, razem</b>	<b>28 035 593,50</b>	<b>29 120 485,20</b>

Nota 7. Kontrakty budowlane

<b>KONTRAKTY BUDOWLANE</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
<b>KONTRAKTY BUDOWLANE (aktywa obrotowe)</b>		
a) półprodukty i produkty w toku	561 498 090,49	678 033 346,34
b) produkty gotowe	146 622 134,13	78 852 384,31
c) zaliczki na dostawy	15 944 646,26	15 912 905,18
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 791 705,89	1 878 615,47
<b>Wartość kontraktów budowlanych razem</b>	<b>725 856 576,77</b>	<b>774 677 251,30</b>
<b>KONTRAKTY BUDOWLANE (zobowiązania krótkoterminowe)</b>		
a) rozliczenia międzyokresowe	448 803 816,32	513 534 527,58
<b>Wartość kontraktów budowlanych razem</b>	<b>448 803 816,32</b>	<b>513 534 527,58</b>

<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
- zaliczki na lokale	443 519 286,66	506 559 769,46
- rezerwa na roboty	4 877 150,66	6 028 390,59
- inne	407 378,99	946 367,53
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>448 803 816,31</b>	<b>513 534 527,58</b>

Spółki Grupy Kapitałowej w związku z prowadzoną działalnością zaciągają kredyty, które zabezpieczane są między innymi hipoteką na nieruchomości. Na dzień 30 września 2019 roku Spółki Grupy ustanowiły zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych oraz środkach trwałych o łącznej wartości 618,1 mln zł. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę przyznanego kredytu (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółek Grupy. Na dzień 30 września 2019 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 198,0 mln zł (z wyłączeniem kredytów TBS Marki Sp. z o.o., zobowiązania wynoszą 113,4 mln zł).

Nota 8. Należności krótkoterminowe

<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	2 908,95	2 908,95
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	19 894 641,75	22 730 040,86
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	9 327 545,41	13 179 928,92
d) inne	3 402 433,92	3 556 658,06
<b>Wartość należności, razem</b>	<b>32 627 530,03</b>	<b>39 469 536,79</b>

Nota 9. Inne aktywa finansowe

<b>INWESTYCJE KRÓKOTERMINOWE</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	40 640 592,19	39 624 826,38
c) inne inwestycje	23 100 769,92	19 647 129,03
<b>Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem</b>	<b>63 741 362,11</b>	<b>59 271 955,41</b>

<b>INWESTYCJE KRÓKOTERMINOWE</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) w jednostkach zależnych	40 592 689,55	39 569 341,84
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	40 592 689,55	39 569 341,84
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	23 148 672,56	19 702 613,57
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	23 100 769,92	19 647 129,03
- udzielone pożyczki	47 902,64	55 484,54
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem</b>	<b>63 741 362,11</b>	<b>59 271 955,41</b>

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) środki pieniężne w kasie i banku	140 001 950,57	121 743 649,44
b) inne środki pieniężne	1 029 307,89	730 716,45
c) inne aktywa pieniężne	84 029,37	10 134,45
<b>Wartość środków pieniężnych, razem</b>	<b>141 115 287,83</b>	<b>122 484 500,34</b>

	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
<b>środki pieniężne na rachunkach powierniczych</b>	<b>66 131 330,83</b>	<b>85 368 886,42</b>
JW. Construction Holding SA	45 215 751,23	61 483 631,37
Hanza Invest SA	20 915 579,60	23 885 255,05

Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

<b>ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 015 271,75	17 048 154,36
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>11 015 271,75</b>	<b>17 048 154,36</b>

<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
- ubezpieczenia majątkowe	656 135,77	408 693,48
- odsetki	831 699,27	2 784 239,27
- koszty prowizji	5 433 223,67	12 186 778,37
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, podatek drogowy	1 581 329,15	0,00
- pozostałe	2 512 883,89	1 668 443,24
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>11 015 271,75</b>	<b>17 048 154,36</b>

### 3. ZOBOWIĄZANIA

Nota 12. Kredyty i pożyczki

<b>KREDYTY I POŻYCZKI</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) kredyty	197 975 210,87	142 029 510,58
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>153 372 219,01</i>	<i>101 430 756,35</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>44 602 991,86</i>	<i>40 598 754,23</i>
b) pożyczki	375 865,86	375 865,86
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>375 865,86</i>	<i>375 865,86</i>
<b>Wartość kredytów i pożyczek, razem</b>	<b>198 351 076,73</b>	<b>142 405 376,44</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe</b>	<b>153 372 219,01</b>	<b>101 430 756,35</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe</b>	<b>44 978 857,72</b>	<b>40 974 620,09</b>

<b>KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
Do 1 roku	44 602 991,86	40 598 754,23
Powyżej 1 roku do 2 lat	50 915 252,90	7 973 337,40
Powyżej 2 lat do 5 lat	33 788 127,34	21 712 552,51
Powyżej 5 lat	68 668 838,77	71 744 866,44
<b>Razem kredyty, w tym:</b>	<b>197 975 210,87</b>	<b>142 029 510,58</b>
- długoterminowe	153 372 219,01	101 430 756,35
- krótkoterminowe	44 602 991,86	40 598 754,23

<b>POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
Do 1 roku	375 865,86	375 865,86
Powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	0,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
<b>Razem pożyczki, w tym:</b>	<b>375 865,86</b>	<b>375 865,86</b>
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	375 865,86	375 865,86

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

<b>KREDYTY I POŻYCZKI</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) kredyty	84 582 692,52	90 903 238,42
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>79 775 435,19</i>	<i>85 736 830,84</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>4 807 257,33</i>	<i>5 166 407,58</i>
b) pożyczki	0,00	0,00
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Wartość kredytów i pożyczek, razem</b>	<b>84 582 692,52</b>	<b>90 903 238,42</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe</b>	<b>79 775 435,19</b>	<b>85 736 830,84</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe</b>	<b>4 807 257,33</b>	<b>5 166 407,58</b>

<b>KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
Do 1 roku	4 807 257,33	5 166 407,58
Powyżej 1 roku do 2 lat	4 807 257,33	5 166 407,58
Powyżej 2 lat do 5 lat	14 421 771,99	15 085 505,94
Powyżej 5 lat	60 546 405,87	65 484 917,32
<b>Razem kredyty, w tym:</b>	<b>84 582 692,52</b>	<b>90 903 238,42</b>
- długoterminowe	79 775 435,19	85 736 830,84
- krótkoterminowe	4 807 257,33	5 166 407,58

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

<b>POZOSTAŁE KAPITAŁY</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) kapitał zapasowy	662 258 543,33	692 071 910,38
b) pozostałe kapitały rezerwowe	57 947 307,60	7 947 307,60
- w tym kapitał rezerwowy na zakup akcji własnych	50 000 000,00	0,00
c) różnice z przeliczenia	-2 807 517,19	-3 692 561,76
<b>Wartość pozostałych kapitałów, razem</b>	<b>717 398 333,74</b>	<b>696 326 656,22</b>

Kwota 50 mln stanowi fundusz na zakup akcji własnych, który będzie realizowany zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 15 marca 2019 roku, nie dłużej niż do 14 marca 2024 roku.

Nota 14. Inne zobowiązania długoterminowe

<b>INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) zobowiązania z tytułu leasingu	16 593 398,76	3 098 299,05
b) zobowiązania z tytułu kaucji	37 345 977,70	33 287 067,29
c) inne zobowiązania długoterminowe	1 668 783,94	5 472 119,13
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) obligacje	93 800 000,00	128 800 000,00
<b>Wartość innych zobowiązań, razem</b>	<b>149 408 160,40</b>	<b>170 657 485,47</b>

Wszystkie zobowiązania z tytułu leasingu denominowane są w PLN. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada jego wartości księgowej i wynosi na dzień 30 września 2019 roku 21 779 354,31 PLN z czego 16 593 398,76 PLN stanowi zobowiązanie długoterminowe.

Nota 15. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

<b>ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	38 820 997,75	40 155 753,35
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	1 848,44	0,00
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	4 132 980,74	3 212 617,37
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 830 599,88	2 617 865,08
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) inne	13 515 320,86	16 923 600,93
<b>Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem</b>	<b>59 301 747,66</b>	<b>62 909 836,73</b>

<b>REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
<b>a) część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>30 937 398,71</b>	<b>39 504 479,20</b>
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	12 126 210,74	23 053 900,23
- odsetki naliczone	1 251 605,21	1 110 399,96
- depozyty czynszowe	480 433,64	480 433,64
- zaliczki_hotele	3 081 022,94	3 333 310,50
- inne	7 313 148,95	18 129 756,13
- pozostałe rezerwy, w tym:	18 811 187,97	16 450 578,97
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	321 621,10	126 789,78
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	560 124,45	560 124,45
- rezerwa pozostałe	17 929 442,42	15 763 664,74
<b>a) część długoterminowa, w tym:</b>	<b>55 642 371,37</b>	<b>55 126 188,44</b>
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	55 642 371,37	55 126 188,44
- partycypacje w kosztach budowy-TBS Marki	48 413 653,09	48 493 144,01
- przychody przyszłych okresów-umorzenie kredytów-TBS Marki	7 228 718,28	6 633 044,43
<b>Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem</b>	<b>86 579 770,08</b>	<b>94 630 667,64</b>

Nota 16. Inne zobowiązania

<b>INNE ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	81 556 295,92	75 941 216,10
b) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
c) zobowiązania z tytułu leasingu	5 185 955,55	1 525 643,82
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
<b>Wartość innych zobowiązań, razem</b>	<b>86 742 251,47</b>	<b>77 466 859,92</b>

Wszystkie zobowiązania z tytułu leasingu denominowane są w PLN. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada jego wartości księgowej i wynosi na dzień 30 września 2019 roku 21 779 354,31 PLN z czego 5 185 955,55 PLN stanowi zobowiązanie krótkoterminowe

**4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE**

Nota 17. Przychody z działalności operacyjnej

<b>PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>za okres 01-01-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-01-2018 do 30-09-2018</b>	<b>za okres 01-07-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-07-2018 do 30-09-2018</b>
Przychody ze sprzedaży produktów	307 779 246,63	251 798 975,55	198 431 039,76	212 345 381,87
Przychody ze sprzedaży usług	90 824 925,29	71 436 200,10	30 206 861,59	23 347 621,29
Przychody ze sprzedaży towarów	7 713 610,29	2 182 972,42	5 601 521,72	-25 222,32
<b>Wartość przychodów, razem</b>	<b>406 317 782,21</b>	<b>325 418 148,07</b>	<b>234 239 423,07</b>	<b>235 667 780,84</b>

	<b>za okres 01-01-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-01-2018 do 30-09-2018</b>	<b>za okres 01-07-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-07-2018 do 30-09-2018</b>
<b>Przychody ze sprzedaży, z czego:</b>	<b>406 317 782,21</b>	<b>325 418 148,07</b>	<b>234 239 423,07</b>	<b>235 667 780,84</b>
-ze sprzedaży produktów-lokale, działki, budynki	317 441 063,63	257 178 950,45	198 427 839,76	212 499 853,41
-ze sprzedaży produktów-pozostałe	6 300,00	0,00	3 300,00	0,00
-ze sprzedaży usług	81 156 808,29	66 056 225,20	30 206 761,59	23 193 149,75
-ze sprzedaży towarów	7 713 610,29	2 182 972,42	5 601 521,72	-25 222,32

	<b>za okres 01-01-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-01-2018 do 30-09-2018</b>	<b>za okres 01-07-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-07-2018 do 30-09-2018</b>
<b>Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty</b>	<b>398 604 171,92</b>	<b>323 235 175,65</b>	<b>228 637 901,35</b>	<b>235 693 003,16</b>
-działalność deweloperska	328 853 041,31	266 977 448,95	203 497 025,87	215 659 574,32
-działalność hotelarska, gastronomiczna	58 991 294,21	46 324 347,89	21 503 591,23	17 243 586,00
-budownictwo społeczne	10 487 447,40	9 933 378,81	3 367 895,25	2 989 447,84
-budownictwo	272 389,00	0,00	269 389,00	-199 605,00

	<b>za okres 01-01-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-01-2018 do 30-09-2018</b>	<b>za okres 01-07-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-07-2018 do 30-09-2018</b>
<b>Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych</b>	<b>317 441 063,63</b>	<b>257 178 950,45</b>	<b>198 427 839,76</b>	<b>212 499 853,41</b>
-Warszawa i okolice	282 325 225,20	163 308 691,73	197 287 152,87	127 594 214,67
-Gdynia	24 845 242,74	88 032 615,04	1 068 511,46	84 742 915,17
- Łódź	12 292,44	6 768,30	1 425,00	0,00
- Katowice	584 495,19	450 900,48	64 959,37	8 252,03
- Poznań	5 691,06	0,00	5 691,06	0,00
- działki i sieci	9 668 117,00	5 379 974,90	100,00	154 471,54

	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-01-2018 do 30-09-2018	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2018 do 30-09-2018
<b>Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich, gastronomicznych, apartotele wg segmentów geograficznych</b>	<b>58 991 294,21</b>	<b>46 324 347,89</b>	<b>21 503 591,23</b>	<b>17 243 586,00</b>
-Warszawa i okolice	7 272 621,84	4 689 413,10	2 641 297,92	1 912 692,10
- Tarnowo	3 240 900,86	4 826 613,74	913 753,49	1 409 884,09
- Stryków	5 034 655,53	3 077 621,46	1 560 453,30	1 082 744,23
- Szczecin	5 687 477,58	4 908 426,15	2 329 284,01	1 721 791,53
- Krynica Górská	26 607 516,26	25 509 255,57	9 862 605,21	9 127 567,72
- Varsovia Apartamenty	11 148 122,14	3 313 017,87	4 196 197,30	1 988 906,33

Nota 18. Koszty z działalności operacyjnej

<b>KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-01-2018 do 30-09-2018	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2018 do 30-09-2018
Koszty ze sprzedaży produktów	234 496 808,31	215 711 485,67	141 218 397,63	162 698 045,82
Koszty ze sprzedaży usług	61 825 691,14	48 607 663,80	20 913 441,23	18 482 659,62
Koszty ze sprzedaży towarów	7 656 261,36	2 176 148,98	5 594 164,83	-29 663,48
<b>Koszt własny sprzedaży, razem</b>	<b>303 978 760,81</b>	<b>266 495 298,45</b>	<b>167 726 003,69</b>	<b>181 151 041,96</b>

<b>Koszty sprzedaży i koszty zarządu</b>	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-01-2018 do 30-09-2018	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2018 do 30-09-2018
Koszty sprzedaży	23 091 350,71	16 944 366,13	11 787 911,71	6 616 361,54
Koszty zarządu	25 449 597,86	18 294 478,07	9 413 131,45	6 562 877,89
<b>Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem</b>	<b>48 540 948,57</b>	<b>35 238 844,20</b>	<b>21 201 043,16</b>	<b>13 179 239,43</b>

<b>Koszty wg rodzaju</b>	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-01-2018 do 30-09-2018	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2018 do 30-09-2018
Amortyzacja	9 277 026,14	8 665 213,70	3 025 087,86	4 692 600,96
Amortyzacja prawa do użytkowania aktywa	70 899,11	0,00	27 386,76	0,00
Zużycie materiałów i energii, zakup gruntów	62 921 327,54	97 811 041,28	14 117 125,03	32 488 366,98
Usługi obce	175 662 937,84	220 654 501,16	65 905 511,52	100 421 574,96
Podatki i opłaty	8 355 223,86	9 301 259,23	2 843 763,18	4 936 539,64
Wynagrodzenia	32 945 560,53	29 135 754,43	11 499 888,93	14 827 339,83
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	6 050 449,00	5 271 038,27	2 008 121,98	2 586 423,28
Pozostałe koszty rodzajowe	12 692 380,12	8 058 895,95	4 176 509,46	3 720 341,59
<b>Koszty wg rodzaju, razem</b>	<b>307 975 804,14</b>	<b>378 897 704,02</b>	<b>103 603 394,72</b>	<b>163 673 187,24</b>

Nota 19. Pozostałe przychody operacyjne

<b>PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-01-2018 do 30-09-2018	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2018 do 30-09-2018
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 386 434,18	39 456,66	1 289 709,04	6 793,06
b) inne przychody operacyjne	1 025 308,44	1 848 617,42	243 324,19	963 136,06
<b>Wartość przychodów operacyjnych, razem</b>	<b>2 411 742,62</b>	<b>1 888 074,08</b>	<b>1 533 033,23</b>	<b>969 929,12</b>

<b>PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-01-2018 do 30-09-2018	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2018 do 30-09-2018
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 386 434,18	39 456,66	1 289 709,04	6 793,06
b) opłaty manipulacyjne	300 352,55	0,00	129 576,15	-132 548,86
c) rezerwy	24 914,26	0,00	0,00	0,00
d) inne ( w tym kary umowne, odszkodowania)	700 041,53	1 848 617,42	113 748,04	1 095 684,92
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>2 411 742,52</b>	<b>1 888 074,08</b>	<b>1 533 033,23</b>	<b>969 929,12</b>

Nota 20. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-01-2018 do 30-09-2018	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2018 do 30-09-2018
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	44 165,11	0,00	33 342,58	-60 673,07
c) inne koszty operacyjne	4 595 619,41	5 973 805,03	1 511 531,35	2 154 888,01
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>4 639 784,52</b>	<b>5 973 805,03</b>	<b>1 544 873,93</b>	<b>2 094 214,94</b>

KOSZTY OPERACYJNE	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-01-2018 do 30-09-2018	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2018 do 30-09-2018
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	44 165,11	0,00	33 342,58	-60 673,07
c) rezerwy	2 385 085,89	1 366 964,62	1 018 121,27	-47 000,00
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	586 793,48	3 277 765,36	90 480,02	1 429 145,02
e) odstępne	0,00	0,00	0,00	0,00
f) koszty postępowania sądowego	259 527,40	0,00	14 659,30	0,00
g) inne	1 364 212,64	1 329 075,05	388 270,76	772 742,99
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>4 639 784,52</b>	<b>5 973 805,03</b>	<b>1 544 873,93</b>	<b>2 094 214,94</b>

Nota 21. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-01-2018 do 30-09-2018	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2018 do 30-09-2018
a) dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00
b) odsetki	2 286 981,90	10 009 360,41	806 198,31	776 593,10
c) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
d) inne	1 114 830,57	1 027 884,58	-213 171,42	-826 723,52
<b>Wartość przychodów finansowych, razem</b>	<b>3 401 812,47</b>	<b>11 037 244,99</b>	<b>593 026,89</b>	<b>-50 130,42</b>

Przychody finansowe	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-01-2018 do 30-09-2018	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2018 do 30-09-2018
a) dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00
b) odsetki od klientów	259 977,19	188 745,14	145 116,64	126 753,01
c) odsetki od pożyczek	466 547,22	387 357,11	152 653,67	154 871,92
d) odsetki od lokat	667 087,18	784 142,40	207 643,53	250 429,10
e) odsetki od weksli	734 379,68	675 583,41	259 062,34	242 600,48
f) odsetki pozostałe	158 990,64	7 973 532,25	41 722,14	1 938,49
g) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
h) różnice kursowe	660 577,14	0,00	660 577,14	0,00
i) inne	454 253,43	1 027 884,58	-873 748,56	-826 723,52
<b>Razem</b>	<b>3 401 812,48</b>	<b>11 037 244,89</b>	<b>593 026,90</b>	<b>-50 130,52</b>

Spadek wartości odsetek pozostałych w stosunku do porównywalnego okresu wynika z jednostkowego zdarzenia w 2018 roku jakim był zwrot odsetek w wysokości 7 965 869,00 przez Miasto Stołeczne Warszawa w związku ze sprawą sporną dotyczącą opłaty za wieczyste użytkowanie działki przy ul. Górczewskiej w Warszawie.



Nota 22. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-01-2018 do 30-09-2018	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2018 do 30-09-2018
a) odsetki	8 984 692,84	19 034 417,81	2 752 661,92	5 100 378,22
b) strata ze zbycia inwestycji	0,00	30 384,75	0,00	0,00
c) inne	89 595,60	43 461,82	-448 182,18	18 329,82
<b>Wartość kosztów finansowych, razem</b>	<b>9 074 288,44</b>	<b>19 108 264,38</b>	<b>2 304 479,74</b>	<b>5 118 708,04</b>

KOSZTY FINANSOWE	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-01-2018 do 30-09-2018	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2018 do 30-09-2018
a) odsetki, prowizje kredyty	3 729 770,77	3 085 758,28	1 283 674,38	1 013 565,49
b) odsetki-leasing	192 529,56	46 386,18	101 700,82	12 524,21
c) odsetki- pożyczki	0,00	-8 193,89	0,00	0,00
d) odsetki- weksle	0,00	33,33	0,00	0,00
e) odsetki- emisja obligacji	2 590 259,87	4 002 825,14	878 811,32	1 350 049,02
f) odsetki pozostałe	2 472 191,81	11 907 608,77	488 534,57	2 724 239,50
g) strata ze zbycia inwestycji	0,00	30 384,75	0,00	0,00
h) inne	89 536,43	43 461,82	-448 241,35	18 329,82
<b>Wartość kosztów finansowych, razem</b>	<b>9 074 288,44</b>	<b>19 108 264,38</b>	<b>2 304 479,74</b>	<b>5 118 708,04</b>

Spadek wartości odsetek od emisji obligacji w stosunku do porównywalnego okresu wynika z aktywowania odsetek do projektów zakupionych ze środków pochodzących z emisji

Spadek wartości odsetek pozostałych w stosunku do porównywalnego okresu wynika z jednostkowego zdarzenia w 2018 roku jakim była zapłata odsetek w wysokości 7 965 869,00 do Miasta Stołecznego Warszawa w związku ze sprawą sporną dotyczącą opłaty za wieczyste użytkowanie działki przy ul. Górczewskiej w Warszawie

Nota 23. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-01-2018 do 30-09-2018	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2018 do 30-09-2018
a) podatek dochodowy bieżący	7 647,00	32 281,00	7 647,00	13 599,00
b) podatek dochodowy odroczoney	7 535 173,67	-8 499 395,70	7 452 499,48	-2 346 420,01
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>7 542 820,67</b>	<b>-8 467 114,70</b>	<b>7 460 146,48</b>	<b>-2 332 821,01</b>

## 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:

#### Sprawy Korporacyjne :

##### Rezygnacja z Rady Nadzorczej

W dniu 19.07.2019 r. do Spółki wpłynęło oświadczenie Pana Jacka Radziwiłskiego członka Rady Nadzorczej Spółki o rezygnacji, z dniem 22 lipca 2019 r. z zasiadania w Radzie Nadzorczej, przyczyny rezygnacji nie zostały podane.

##### Program skupu akcji

W dniu 26.07.2019 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie rozpoczęcia programu skupu akcji własnych w drodze programu odkupu akcji i stabilizacji zgodnie z art. 5 Rozporządzenia MAR. Program będzie realizowany w okresie od dnia 29.07.2019 r do dnia 31.07.2020 r. w jego ramach Spółka zamierza nabyć do 1.000.000 akcji, po cenie w zakresie 2,18 zł za jedną akcję do 3,40 zł za jedną akcję, w celu realizacji programu została podpisana stosowana umowa z Domem Maklerskim Banku Ochrony Środowiska S.A. w Warszawie.

#### Nieruchomości

##### Przedwstępna umowa zbycia

W dniu 16 lipca 2019 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowanie wieczystego zabudowanych działek gruntu położonych w Szczecinie przy ul. Drukarskiej – Lubeckiego o łącznej powierzchni 6,4545 ha za łączną cenę netto 9.256.300 zł powiększoną o podatek VAT w stawce obowiązującej. Jest to część terenu posiadana przez Spółkę w tym rejonie nie przeznaczona pod budowę hal magazynowych. Termin zawarcia umowy ostatecznej został ustalony przez strony do dnia 31 grudnia 2019 r.

##### Nabycie

W dniu 28 sierpnia 2019 r, w wykonaniu umowy warunkowej Spółka nabyła prawo własności niezabudowanych działek gruntu o łącznej powierzchni 1,2208 ha położonych w Chorzowie pomiędzy ul. Krakowską a ul. Tadeusza Kościuszki, za kwotę netto 3.950.000 zł powiększoną o podatek VAT w stawce obowiązującej. Spółka na nabytej nieruchomości planuje wybudować ok. 12.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.

##### Przedwstępne umowy nabycia

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

W dniu 04 września 2019 r. Spółka zawarła warunkową umowę nabycia: prawa własności zabudowanych działek gruntu o łącznej powierzchni 8,2798 ha, prawa własności niezabudowanej działki gruntu o powierzchni 0,0797 ha oraz prawa użytkowania wieczystego zabudowanej działki gruntu o powierzchni 4,0355 ha, położonych w gminie Serock w miejscowości Jachranka za łączną cenę netto 12.500.000 zł powiększoną o podatek VAT w stawce obowiązującej. Warunkiem nabycia było nieskorzystanie z prawa pierwokupu, do części nieruchomości, przez Lasy Państwowe. Na przedmiotowej nieruchomości Spółka planuje zabudowę wielorodzinną z zapleczem sportowo-hotelowym.

##### Pozwolenie na budowę

W dniu 22 sierpnia 2019 r. Spółka otrzymała ostateczną decyzję utrzymującą w mocy decyzję z dnia 18 kwietnia 2017 roku w sprawie pozwolenie na budowę zespołu budynków wielorodzinnych, stanowiących część osiedla Lewandów III (Wrzosowa Aleja) w Warszawie, obejmującą 5 budynków wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu.

##### Pozwolenie na użytkowanie

W ramach zespołu budynków szeregowych - „Alicja Etap D” położonych w Kręczki Kaputy, gm. Ożarów Mazowiecki, Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie 16 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Pozwolenia są prawomocne.

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

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

### Sprzedaż

Liczba zawartych, przez wszystkie spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta, od 1 stycznia do 30 września 2019 r. umów deweloperskich, przedwstępnych umów sprzedaży (tzn. dotyczących zakończonych inwestycji, umów z innymi podmiotami niż klienci indywidualni oraz lokali usługowych) oraz płatnych rezerwacji równa była 737 sztuk.

### Przekazania

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2019 r. Spółka przekazała i rozpoznała w przychodach 973 lokale. Potencjał lokali do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach to łącznie 3.569 sztuk. W tym 2.077 to lokale sprzedane, również umowami rezerwacyjnymi, ale jeszcze nieprzekazane Klientom, a 1.492 to lokale będące w ofercie do sprzedaży.

### Realizowane inwestycje

W III kwartale 2019 roku Grupa realizowała 8 inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych na łączną liczbę 2.602 lokali (w tym: apartotele i domy szeregowe) o powierzchni około 127 tys. m<sup>2</sup>. Front prowadzonych prac obejmował inwestycje na terenie całego kraju: osiedle Bliska Wola w rejonie ul. Kasprzaka i Al. Prymasa Tysiąclecia Etap D (etap mieszkaniowy i apartotelowy), Osiedle Wrzosowa Aleja i Willa Wiślana w Warszawie, Osiedle Nowe Tysiąclecie etap III w Katowicach, projekt Hanza Tower w Szczecinie oraz 2 etapy domów szeregowych – Villa Campina k. Ożarów Mazowieckiego.

### W III kwartale 2019 r. były realizowane następujące inwestycje:

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia komercyjna	% lokali sprzedanych wg. stanu na 30.09.2019 r.	% zaawansowanie rzeczowe robót budowlanych wg. stanu na 30.09.2019 r.
Bliska Wola - etap D (mieszkaniowo-komercyjny), Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	1 059	25 417	17 078	35%	19%
Bliska Wola - etap D (mieszkaniowy), Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	418	19 178		97%	6%
Hanza Tower, Szczecin - Hanza Invest S.A.	509	21 950	11 034	70%*	65%
Nowe Tysiąclecie - etap III, Katowice - J.W. Construction Holding S.A.	345	18 261		62%	58%
Willa Wiślana, Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	140	5 847		34%	34%
Wrzosowa Aleja, Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	81	2 958		100%	80%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg F), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	30	2 857		50%	40%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg E), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	20	2 003		90%	85%
<b>Razem</b>	<b>2 602</b>	<b>98 471</b>	<b>28 112</b>		

\*dotyczy lokali mieszkalnych

### Budowy, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie w III kwartale 2019 r.

W III kwartale uzyskano pozwolenie na użytkowanie dla inwestycji na łącznie 1 120 lokali:

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia komercyjna
Bliska Wola - etap E (mieszaniowy), Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.*	671	30 453	
Bliska Wola - etap E (mieszaniowo-komercyjny), Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.*	433	4 548	10 089
Domy Villa Campina - Alicja (szereg D), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.**	16	1 550	
<b>Razem</b>	<b>1 120</b>	<b>36 551</b>	<b>10 089</b>

\* Budowa zakończona w I półroczu 2019 r., pozwolenia na użytkowanie uzyskane w III kw. br.

\*\* Budowa zakończona w I półroczu 2019 r., 20 domów w zabudowie szeregowej uzyskało pozwolenie na użytkowanie (4 domy w I półroczu br., 16 domów w III kw. br.)

### Inwestycje planowane

W perspektywie najbliższych lat Grupa przygotowuje, w oparciu o posiadany bank ziemi, 20 nowych inwestycji mieszkaniowych, komercyjnych, na łączną liczbę 5.392 lokali o łącznej powierzchni 426,5 tys. m<sup>2</sup>.

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

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

### Zestawienie planowanych do realizacji projektów deweloperskich- stan na 30.09.2019 r.:

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia komercyjna
Zawada k. Krakowa	1 223	63 120	
ul. Celna, Szczecin	810	34 000	14 796
ul. Starowiejska, Gdańsk- Letnica	638	32 302	556
ul. Waryńskiego, Pruszków*	446	19 709	1 929
ul. Modlińska, Warszawa	298	10 200	
ul. Radosława, Nowogard	275	14 710	
ul. Krakowska / ul. Kościuszki, Chorzów	265	12 000	
ul. Berensona, Warszawa	264	11 855	
ul. Poznańska, Skórzewo k. Poznania**	258	14 516	
ul. Kilińskiego, Łódź	245	10 300	100
ul. Antoniewska, Warszawa	221	13 763	
Domy etap VI i dalsze, Ożarów Mazowiecki	150	15 675	
Wrzosowa Aleja III etap II, Warszawa	146	4 709	
ul. Aluzyjna, etap II, Warszawa	68	3 670	
Wrzosowa Aleja III etap I, Warszawa	40	1 631	
ul. Aluzyjna, etap I, Warszawa	32	1 850	
ul. Nowodworska, Warszawa	13	1 180	
Port (magazyny), Szczecin			53 000
ul. Wielopole/ul. Dietla, Kraków			10 899
Małopole (magazyny), k.Warszawy			80 000
<b>Razem</b>	<b>5 392</b>	<b>265 190</b>	<b>161 280</b>

\*inwestycja częściowa wprowadzona do sprzedaży w III kw. br., sprzedaż rezerwacyjna

\*\* inwestycja wprowadzona do sprzedaży w III kw. br., sprzedaż rezerwacyjna

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

W III kwartale 2019 r. nie wystąpiły, poza opisanymi w niniejszym sprawozdaniu, zdarzenia o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki.

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

Nie dotyczy.

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

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

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

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

### Zbycie nieruchomości

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

### Nabycie nieruchomości

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

## 7. Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych

W praktyce działalności gospodarczej stosowane są warunkowe instrumenty zabezpieczeń transakcji. W szczególności na mocy obowiązujących umów kredytowych banki udzielające finansowania, w przypadku niewywiązania się Grupy ze zobowiązań wynikających z umów, mogą dochodzić roszczeń na podstawie ustanowionych zabezpieczeń. Zabezpieczenia ustanawiane są do kwoty udzielonego kredytu pomnożonego przez określony współczynnik. Współczynnik w zależności od rodzaju umowy kredytowej, rodzaju zabezpieczenia, banku finansującego i innych czynników jest równy od 100% do 200%. Niezależnie od liczby i kwoty ustanowionych zabezpieczeń bank może dochodzić roszczeń do kwoty faktycznego zadłużenia wraz z należnymi odsetkami. Na dzień 30 września 2019 r. wartość zadłużenia z tytułu kredytów była równa 198,0 mln zł (w tym zadłużenie TBS Marki Sp. z o.o. – 84,6 mln zł) i nie było jakichkolwiek przesłanek mogących świadczyć o tym, by któryś z kredytów mógłby nie zostać spłacony w terminie. W przypadku kredytów Emitenta do standardowych zabezpieczeń stosowanych przez banki należą m.in. hipoteki na nieruchomościach.

Poniżej zaprezentowano wartość hipotek zabezpieczonych na nieruchomościach:

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE	30-09-2019
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych*	618 138 518

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

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

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

Poniżej zaprezentowano wartość udzielonych poręczeń i gwarancji:

<b>ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE- pozostałe</b>	<b>30-09-2019</b>
Poręczenie J.W. Construction Holding S.A. na rzecz Hanza Invest SA kredytu inwestycyjnego w Banku Ochrony Środowiska S.A.	72 000 000
Poręczenie J.W. Construction Holding S.A. na rzecz Dana Invest Sp. z o.o. kredytu inwestycyjnego w Banku BZ WBK SA	29 694 876
Poręczenia na rzecz J.W. Construction Sp. z o.o. kredytu i leasingów w PKO BP	17 361 955
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000

Na dzień 30 września 2019 r. udzielone były również gwarancje ubezpieczeniowe i bankowe usunięcia wad i usterek udzielone przez banki oraz instytucje ubezpieczeniowe, których beneficjentem były Spółki Grupy Kapitałowej. Ponadto zostały wystawione na rzecz spółek Grupy Kapitałowej weksle in blanco jako zabezpieczenie ich uprawnień wynikających z udzielonych przez kontrahentów gwarancji, które spółki mają prawo wypełnić w każdym czasie na sumę odpowiadającą kosztom usunięcia wad i usterek. Łączna wartość gwarancji wyniosła na dzień 30 września 2019 r. 36,34 mln zł i 1,74 mln Euro (Emitent), 6,16 mln zł i 520,72 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 2019r., przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3736 zł/EURO.

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

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2019r.-30.09.2019r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3086 zł/EURO

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2018r.-30.09.2018r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2535 zł/EURO.

Pozycja bilansu skonsolidowanego	30-09-2019		31-12-2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 813 003</b>	<b>414 533</b>	<b>1 795 582</b>	<b>417 577</b>
Aktywa trwałe	807 123	184 544	753 510	175 235
Aktywa obrotowe	1 005 880	229 989	1 042 072	242 342
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 813 003</b>	<b>414 533</b>	<b>1 795 582</b>	<b>417 577</b>
Kapitał własny	728 147	166 487	693 704	161 327
Zobowiązania długoterminowe	404 261	92 432	367 488	85 462
Zobowiązania krótkoterminowe	670 764	153 367	734 390	170 788
Przyszłe długoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	8 623	1 972	0,00	0,00
Przyszłe krótkoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	1 208	276	0,00	0,00

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2019 do 30-09-2019		od 01-01-2018 do 30-09-2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	406 318	94 304	325 418	76 506
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	303 979	70 552	266 495	62 654
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>102 339</b>	<b>23 752</b>	<b>58 923</b>	<b>13 853</b>
Koszty sprzedaży	23 091	5 359	16 944	3 984
Koszty ogólnego zarządu	25 450	5 907	18 294	4 301
Zysk (strata) ze sprzedaży	53 069	12 317	18 888	4 441
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	50 841	11 800	14 802	3 480
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>45 169</b>	<b>10 483</b>	<b>6 731</b>	<b>1 583</b>
Podatek dochodowy	7 543	1 751	-8 467	-1 991
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>37 626</b>	<b>8 733</b>	<b>15 199</b>	<b>3 573</b>

Pozycja bilansu Emitenta	30-09-2019		31-12-2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 616 153</b>	<b>369 525</b>	<b>1 668 191</b>	<b>387 951</b>
Aktywa trwałe	834 544	190 814	799 851	186 012
Aktywa obrotowe	781 609	178 711	868 340	201 940
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 616 153</b>	<b>369 525</b>	<b>1 668 191</b>	<b>387 951</b>
Kapitał własny	775 198	177 245	753 958	175 339
Zobowiązania długoterminowe	271 077	61 980	253 330	58 914
Zobowiązania krótkoterminowe	560 930	128 254	660 903	153 698
Przyszłe długoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	7 753	1 773	0,00	0,00
Przyszłe krótkoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	1 195	273	0,00	0,00

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2019 do 30-09-2019		od 01-01-2018 do 30-09-2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	382 201	88 707	311 818	73 309
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	283 361	65 767	253 646	59 633
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>98 840</b>	<b>22 940</b>	<b>58 172</b>	<b>13 676</b>
Koszty sprzedaży	21 955	5 096	15 968	3 754
Koszty ogólnego zarządu	20 556	4 771	15 354	3 610
Zysk (strata) ze sprzedaży	55 600	12 905	22 053	5 185
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	52 891	12 276	18 217	4 283
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>50 186</b>	<b>11 648</b>	<b>12 260</b>	<b>2 882</b>
Podatek dochodowy	8 612	1 999	-8 583	-2 018
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>41 574</b>	<b>9 649</b>	<b>20 843</b>	<b>4 900</b>

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

W okresie sprawozdawczym zmiany takie nie wystąpiły.

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

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

**11. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu 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 14.11.2019 r.

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

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

W okresie od dnia 29 sierpnia 2019 r. (dzień przekazania ostatniego raportu okresowego, którym był raport za I półrocze 2019 roku) do dnia przekazania niniejszego raportu nie zaszły żadne zmiany w znacznych pakietach akcji Emitenta.

Ponadto Spółka prowadzi skup akcji własnych w celu ich umorzenia. Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania jest to 1.545.781 akcji stanowiących 1,7396 % ogólnej liczby akcji w Spółce i uprawniając do 1.545.781 głosów stanowiących 1,7396 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Przy czym w okresie opisywanym Spółka nabyła 38.920 akcji stanowiących 0,0438 % ogólnej liczby akcji w Spółce i uprawniające do 38.920 głosów stanowiących 0,0438 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

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

Stan na dzień 14.11.2019 r.

Osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji
Józef Wojciechowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	32.094.963

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

**13. Sprawy sądowe.**

Na dzień 30 września 2019 r. żadne postępowanie, którego stroną była Spółka jak i jakikolwiek jej podmiot zależny, zarówno jako powód jak i pozwany, nie było istotne dla prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej.

Jednakże w nawiązaniu do wcześniej przekazanych informacji dotyczących postępowań z powództwa Miasta Stołecznego Warszawy przeciwko Spółce, o zapłatę opłat rocznych (lata 2009-2013) za użytkowanie wieczyste za nieruchomości przeznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogę publiczną, o której Spółka informowała w sprawozdaniach za wcześniejsze okresy, Spółka informuje iż, w dniu 22 grudnia 2018 r. została złożona do Sądu Najwyższego skarga kasacyjna od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 04 czerwca 2018 r. zapadłego w wyniku ponownego rozpoznania sprawy wskutek ww. wyroku Sądu Najwyższego z dnia 09 marca 2018 r., na mocy którego apelacja Spółki od wyroku Sądu I Instancji została ponownie oddalona. W dniu 25 września 2019 r. Spółka powzięła wiadomość o odmowie przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania przez Sąd Najwyższy, o czym Spółka informowała raportem bieżącym nr 35/2019 z dnia 25 września 2019 r..



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

Spółka w ramach prowadzonej działalności zawiera transakcje ze spółkami powiązаныmi w szczególności w zakresie obsługi sprzedaży, usług administracyjnych, wynajmu nieruchomości, wykonywania robót, udzielania poręczeń, finansowania. Poniżej przedstawiono transakcje ze spółkami podlegającymi konsolidacji, których wartość w 2019 roku była istotna z punktu widzenia prezentowanych danych. Przyjęto próg istotności przy transakcjach handlowych powyżej 100 tys. przy pozostałych 10% kapitałów własnych. Wszystkie transakcje zawarte w 2019 r. przez Spółkę lub jednostkę zależną z podmiotami powiązаныmi, oparte były na warunkach rynkowych.

NAZWA SPÓŁKI	Należności od jednostek powiązanych podlegających konsolidacji	
	30-09-2019	31-12-2018
TBS Marki Sp. z o.o.	29 471,97	24 663,88
J.W. Construction Sp. z o.o.	1 176 683,40	2 438 841,36
Dana Invest Sp. z o.o.	319 640,82	323 666,21
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	1 453 676,24	1 651 383,26
Berensona Invest Sp. z o.o.	35 660,16	35 660,16
Bliska Wola 4 Sp. z o.o.1 SK	18 597,26	34 196,00
Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2 SK	399 225,79	407 211,29
Wola Invest Sp. z o.o.	0,00	32 708,16
Bliska Wola 4 Sp. z o.o.	30 330,40	30 330,40
Hanza Invest S.A.	2 961 299,67	1 600 333,23

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania do jednostek powiązanych podlegających konsolidacji	
	30-09-2019	31-12-2018
TBS Marki Sp. z o.o.	30 603 762,46	29 910 789,10
J.W. Construction Sp. z o.o.	3 872 901,15	3 621 730,40
Dana Invest Sp. z o.o.	1 631,52	0,00
Bliska Wola 4 Sp. z o.o.1 SK	5 196,00	5 196,00

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

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	od 01-01-2019 do 30-09-2019
<b>Jednostki powiązane podlegające konsolidacji</b>		
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane-VILLA CAMPINA	1 324 902,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Katowice	28 714 483,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Kasprzaka	1 007 716,00

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

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	od 01-01-2019 do 30-09-2019
<b>Jednostki powiązane podlegające konsolidacji</b>		
TBS Marki Sp. z o.o.	zarządzanie nieruchomościami	119 358,27
J.W.Construction Sp. z o.o.	refaktury-energia	130 663,65
J.W.Construction Sp. z o.o.	dzierżawa	129 079,26
J.W.Construction Sp. z o.o.	sprzedaż towarów, materiałów	359 056,28
J.W.Construction Sp. z o.o.	usługi naprawy gwarancyjne	952 504,57
J.W.Construction Sp. z o.o.	wynajem biurowca	109 521,00
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	pozostała sprzedaż	383 074,35
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	usługi gastronomiczne	1 128 191,63
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	143 514,00
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	refaktury (pozostałe)	283 119,88
Hanza Invest SA	obsługa administracyjna	1 027 398,00
Hanza Invest SA	obsługa sprzedaży	688 513,61

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

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

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

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

Nie występują

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

Najistotniejsze czynniki mogące mieć wpływ na wyniki Spółki:

- Sukcesywne przekazywanie lokali na zakończonych i sprzedanych inwestycjach, w szczególności: Bliska Wola etap EK i EM (część mieszkaniowa i część apartotelowa) w Warszawie.
- Utrzymanie tempa sprzedaży, pomimo trudnego rynku w związku z problemami związanymi z pozyskaniem podwykonawców, wraz z rozszerzaniem oferty uwarunkowane m.in.:
  - Uruchamianiem nowych inwestycji,
  - Dostępnością kredytów hipotecznych na rynku nieruchomości- według ankiety NBP w III kwartale 2019 r. banki zaobserwowały wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe.
  - Niskim poziomem stóp procentowych – obniżony koszt obsługi kredytu dla Spółki oraz nabywców mieszkań, co może mieć pozytywny wpływ na tempo sprzedaży mieszkań. Według zapowiedzi Prezesa NBP niskie stopy procentowe mają się utrzymać, a nawet istnieje w Polsce przestrzeń do ich obniżki.
  - Rozszerzaniem oferty o budowę kolejnych jednostek apartotelowych oraz powierzchni magazynowych,
  - Rozpoczynaniem inwestycji zgodnie z harmonogramem.
- Koniunktura w gospodarce, a w szczególności sytuacja na rynku nieruchomości - dobra koniunktura gospodarcza w Polsce: wysoki wzrost gospodarczy, niska stopa bezrobocia i rosnące średnie płace oraz wysoka skłonność do konsumpcji i inwestycji.
- Kurcząca się zasoby pracowników w budownictwie oraz trudności w pozyskiwaniu wykonawców prac budowlanych mogą przekładać się na terminy rozpoczynania i kończenia inwestycji.
- W dalszej perspektywie utrzymanie zakładanych marż będzie zależec od elastyczności popytu na podwyżki cen mieszkań, związanych z wyższymi kosztami zarówno wykonawstwa, jak i wyższymi kosztami zakupu gruntów.
- Utrzymanie wzrostu popytu na usługi hotelowe i apartotelowe.

Prognozy rozwoju podstawowego biznesu Spółki na kolejne lata zakładają występowanie wymienionych czynników w przyszłości. Zagrożenia dla rynku zbytu Spółki upatruje się przede wszystkim w utrudnionym i długotrwałym procesie pozyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych dla obecnych i planowanych projektów oraz ustawie deweloperskiej, która wciąż hamuje szybkie procedowanie w zakresie pozyskiwania finansowania i wymusza wzrost kosztów finansowych. Na działalność Grupy wpływ mogą mieć także zmiany prawne dotyczące prowadzenia działalności gospodarczej, w szczególności na rynku nieruchomości.

**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.



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019r.

---

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 – wynajem, inne usługi,
- działalność hotelarska, apartotele - usługi gastronomiczno-hotelarskie związane z organizacją usług turystycznych i wypoczynku, wynajmem apartoteli.



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019r.

od 01-01-2019 do 30-09-2019	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska, apartotele i gastronomia	Budownictwo społeczne	Działalność pozostałe	Razem
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>324 601 233,66</b>	<b>58 995 604,46</b>	<b>10 512 965,00</b>	<b>12 207 979,09</b>	<b>406 317 782,21</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	316 917 451,22	58 991 294,21	10 487 447,40	12 207 979,09	398 604 171,92
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	7 683 782,44	4 310,25	25 517,60	0,00	7 713 610,29
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>239 741 642,09</b>	<b>46 786 908,15</b>	<b>6 087 232,13</b>	<b>11 362 978,44</b>	<b>303 978 760,81</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	232 115 208,58	46 782 597,90	6 061 714,53	11 362 978,44	296 322 499,45
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	7 626 433,51	4 310,25	25 517,60	0,00	7 656 261,36
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>84 859 591,57</b>	<b>12 208 696,31</b>	<b>4 425 732,87</b>	<b>845 000,65</b>	<b>102 339 021,40</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>18 202 586,95</b>	<b>4 888 763,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>23 091 350,71</b>
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>20 530 478,39</b>	<b>3 891 967,79</b>	<b>1 027 151,68</b>	<b>0,00</b>	<b>25 449 597,86</b>
<b>Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>-728 687,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-728 687,42</b>
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>45 397 838,82</b>	<b>3 427 964,76</b>	<b>3 398 581,19</b>	<b>845 000,65</b>	<b>53 069 385,42</b>
Pozostałe przychody operacyjne	2 037 967,42	159 878,56	63 521,05	150 375,59	2 411 742,62
Pozostałe koszty operacyjne	4 298 314,71	267 806,65	73 662,14	1,02	4 639 784,52
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>43 137 491,53</b>	<b>3 320 036,67</b>	<b>3 388 440,10</b>	<b>995 375,22</b>	<b>50 841 343,51</b>
Przychody finansowe	2 648 620,49	8 684,98	744 507,00	0,00	3 401 812,47
Koszty finansowe	6 628 685,23	597 441,31	1 711 845,75	136 316,15	9 074 288,44
<b>Zysk/strata na wyłączeniu jednostki podporządkowanej z konsolidacji</b>					<b>0,00</b>
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>39 157 426,79</b>	<b>2 731 280,34</b>	<b>2 421 101,35</b>	<b>859 059,07</b>	<b>45 168 867,54</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>39 157 426,79</b>	<b>2 731 280,34</b>	<b>2 421 101,35</b>	<b>859 059,07</b>	<b>45 168 867,54</b>
Podatek dochodowy	7 647,00	0,00	0,00	0,00	7 647,00
Podatek odroczone	7 234 077,91	301 095,76	0,00	0,00	7 535 173,67
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>31 915 701,87</b>	<b>2 430 184,58</b>	<b>2 421 101,35</b>	<b>859 059,07</b>	<b>37 626 046,87</b>



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019r.

od 01-01-2018 do 30-09-2018	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska, apartotele	Budownictwo społeczne	Działalność pozostałe	Razem
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>261 612 642,15</b>	<b>46 333 653,48</b>	<b>9 942 027,10</b>	<b>7 529 825,34</b>	<b>325 418 148,07</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	259 447 623,61	46 324 347,89	9 933 378,81	7 529 825,34	323 235 175,65
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 165 018,54	9 305,59	8 648,29	0,00	2 182 972,42
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>204 672 431,26</b>	<b>33 088 255,25</b>	<b>5 997 152,45</b>	<b>22 737 459,49</b>	<b>266 495 298,45</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	202 514 236,15	33 078 949,67	5 988 504,16	22 737 459,49	264 319 149,47
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 158 195,11	9 305,58	8 648,29	0,00	2 176 148,98
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>56 940 210,89</b>	<b>13 245 398,23</b>	<b>3 944 874,65</b>	<b>-15 207 634,15</b>	<b>58 922 849,62</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>12 045 120,83</b>	<b>4 899 245,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16 944 366,13</b>
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>14 140 094,99</b>	<b>3 124 472,94</b>	<b>1 029 910,14</b>	<b>0,00</b>	<b>18 294 478,07</b>
<b>Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>-4 795 776,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-4 795 776,22</b>
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>25 959 218,85</b>	<b>5 221 679,99</b>	<b>2 914 964,51</b>	<b>-15 207 634,15</b>	<b>18 888 229,20</b>
Pozostałe przychody operacyjne	1 852 971,96	27 595,15	1 487,95	6 019,02	1 888 074,08
Pozostałe koszty operacyjne	5 834 816,72	31 648,00	107 333,71	6,60	5 973 805,03
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>21 977 374,09</b>	<b>5 217 627,14</b>	<b>2 809 118,75</b>	<b>-15 201 621,73</b>	<b>14 802 498,25</b>
Przychody finansowe	10 268 970,45	18 356,48	740 752,17	9 165,89	11 050 933,47
Koszty finansowe	16 570 587,12	781 345,92	1 756 294,87	36,47	19 108 264,38
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>15 675 757,42</b>	<b>4 454 637,70</b>	<b>1 793 576,05</b>	<b>-15 192 492,31</b>	<b>6 731 478,86</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>15 675 757,42</b>	<b>4 454 637,70</b>	<b>1 793 576,05</b>	<b>-15 192 492,31</b>	<b>6 731 478,86</b>
Podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00	32 281,00	32 281,00
Podatek odroczony	-8 336 414,38	628 676,68	0,00	-791 658,00	-8 499 395,70
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>24 012 171,80</b>	<b>3 825 961,02</b>	<b>1 793 576,05</b>	<b>-14 433 115,31</b>	<b>15 198 593,56</b>

## E. SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA

### 1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	30-09-2019	31-12-2018
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>834 544 137,60</b>	<b>799 850 652,05</b>
Wartości niematerialne	1	13 126 894,42	12 872 925,97
Rzeczowe aktywa trwałe	2	258 863 552,84	249 153 252,48
Nieruchomości inwestycyjne	3	285 472 328,05	260 656 999,55
Inne aktywa finansowe	4	243 115 652,14	246 210 819,04
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		27 839 838,97	30 591 500,25
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	365 154,76	365 154,76
Prawo do użytkowania aktywa		5 760 716,42	0,00
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>781 609 314,08</b>	<b>868 340 134,41</b>
Zapasy	6	26 666 995,04	28 148 284,47
Kontrakty budowlane	7	537 601 268,56	641 749 934,49
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	31 908 024,02	33 121 916,28
Inne aktywa finansowe	9	68 751 207,16	66 165 899,43
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	104 620 329,20	84 207 681,80
Rozliczenia międzyokresowe	11	8 573 061,53	14 946 417,94
Prawo do użytkowania aktywa		3 488 428,57	0,00
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 616 153 451,68</b>	<b>1 668 190 786,46</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		<b>775 198 252,46</b>	<b>753 957 755,11</b>
Kapitał podstawowy		17 771 888,60	17 771 888,60
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 493 208,19	7 493 208,19
Udziały (akcje) własne		-4 068 524,70	0,00
Pozostałe kapitały	13	718 683 433,05	712 418 618,30
Niepodzielony wynik finansowy		-6 255 424,73	-6 255 424,73
Zysk/ strata netto		41 573 672,05	22 529 464,75
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>832 006 676,47</b>	<b>914 233 031,36</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>271 076 671,31</b>	<b>253 329 640,01</b>
Kredyty i pożyczki	12	47 556 362,60	6 727 681,01
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		44 379 831,30	38 519 206,16
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		200 416,45	200 416,45
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	15	0,00	0,00
Inne zobowiązania	14	178 940 060,96	207 882 336,39
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>560 930 005,16</b>	<b>660 903 391,35</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	15	48 415 981,48	53 994 773,25
Kontrakty budowlane	7	361 233 951,01	469 066 664,54
Kredyty i pożyczki	12	39 318 781,39	35 163 229,69
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	15	27 647 778,08	25 709 542,56
Inne zobowiązania	16	84 313 513,20	76 969 181,31
<b>PRZYSZŁE DŁUGOTERMINOWE ZDISKONTOWANE PŁATNOŚCI Z TYTUŁU LEASINGU</b>		<b>7 753 264,06</b>	<b>0,00</b>
<b>PRZYSZŁE KRÓTKOTERMINOWE ZDISKONTOWANE PŁATNOŚCI Z TYTUŁU LEASINGU</b>		<b>1 195 258,69</b>	<b>0,00</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 616 153 451,68</b>	<b>1 668 190 786,46</b>

## 2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-01-2018 do 30-09-2018	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2018 do 30-09-2018
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>17</b>	<b>382 201 032,59</b>	<b>311 817 799,07</b>	<b>223 576 146,51</b>	<b>231 496 713,23</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów		373 946 606,09	308 916 591,29	217 675 653,26	230 939 179,26
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		8 254 426,50	2 901 207,78	5 900 493,25	557 533,97
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>18</b>	<b>283 361 042,10</b>	<b>253 646 204,66</b>	<b>160 464 991,26</b>	<b>176 419 891,63</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		275 117 392,18	250 747 107,41	154 564 498,01	175 866 298,81
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		8 243 649,92	2 899 097,25	5 900 493,25	553 592,82
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>98 839 990,49</b>	<b>58 171 594,41</b>	<b>63 111 155,25</b>	<b>55 076 821,60</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>		21 954 793,47	15 968 458,81	11 462 677,21	6 216 756,24
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>		20 556 144,40	15 354 493,49	6 411 228,79	5 245 050,78
<b>Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych</b>		-728 687,42	-4 795 776,22	95 313,52	-743 573,34
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>		<b>55 600 365,20</b>	<b>22 052 865,89</b>	<b>45 332 562,77</b>	<b>42 871 441,24</b>
Pozostałe przychody operacyjne	19	2 278 408,06	1 621 910,79	1 479 077,19	1 276 702,22
Pozostałe koszty operacyjne	20	4 987 760,34	5 458 205,15	2 388 916,62	1 951 997,44
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>52 891 012,92</b>	<b>18 216 571,53</b>	<b>44 422 723,34</b>	<b>42 196 146,02</b>
Przychody finansowe	21	5 597 741,94	12 514 198,54	3 184 882,01	-192 650,90
Koszty finansowe	22	8 302 796,39	18 470 992,42	1 881 442,64	4 844 519,19
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>		<b>50 185 958,47</b>	<b>12 259 777,65</b>	<b>45 726 162,71</b>	<b>37 158 975,93</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>50 185 958,47</b>	<b>12 259 777,65</b>	<b>45 726 162,71</b>	<b>37 158 975,93</b>
Podatek dochodowy		8 612 286,42	-8 583 038,21	7 959 461,08	-2 798 164,58
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>41 573 672,05</b>	<b>20 842 815,86</b>	<b>37 766 701,63</b>	<b>39 957 140,51</b>

<b>Inne całkowite dochody:</b>		<b>-4 068 524,70</b>	<b>-620 042,64</b>	<b>0,00</b>	<b>-620 042,64</b>
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	-620 042,64	0,00	-620 042,64
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00	0,00	0,00
Inne całkowite dochody		-4 068 524,70	0,00	0,00	0,00
<b>Całkowity dochód</b>		<b>37 505 147,35</b>	<b>20 222 773,22</b>	<b>37 766 701,63</b>	<b>39 337 097,87</b>

<b>KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ</b>		<b>za okres 01-01-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-01-2018 do 30-09-2018</b>	<b>za okres 01-07-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-07-2018 do 30-09-2018</b>
<b>Zyski</b>					
(A) Zysk wynikający ze sprawozdań finansowych		41 573 672,05	20 842 815,86	37 766 701,63	39 957 140,51
<b>Liczba akcji</b>					
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*		88 013 637	88 859 443	88 013 637	88 859 443
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję		88 013 637	88 859 443	88 013 637	88 859 443
<b>Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)</b>		<b>0,47</b>	<b>0,23</b>	<b>0,43</b>	<b>0,45</b>
<b>Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)</b>		<b>0,47</b>	<b>0,23</b>	<b>0,43</b>	<b>0,45</b>





Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019r.

### 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
<b>Stan na 31 grudnia 2018</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>706 687 031,11</b>	<b>5 731 587,19</b>	<b>-6 255 424,73</b>	<b>22 529 464,75</b>	<b>753 957 755,11</b>
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu korekt konsolidacyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stan na 1 stycznia 2019</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>706 687 031,11</b>	<b>5 731 587,19</b>	<b>-6 255 424,73</b>	<b>22 529 464,75</b>	<b>753 957 755,11</b>
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00		0,00	0,00			0,00
Zakup akcji własnych	0,00	-4 068 524,70	0,00	-50 000 000,00	50 000 000,00	0,00	0,00	-4 068 524,70
Wypłata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący pozycji odniesionych bezpośrednio na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty	0,00	0,00	0,00	-16 264 650,00	0,00	0,00	0,00	-16 264 650,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym</b>	<b>0,00</b>	<b>-4 068 524,70</b>	<b>0,00</b>	<b>-66 264 650,00</b>	<b>50 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-20 333 174,70</b>
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00		0,00		41 573 672,05	41 573 672,05
<b>Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto</b>	<b>0,00</b>	<b>-4 068 524,70</b>	<b>0,00</b>	<b>-66 264 650,00</b>	<b>50 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>41 573 672,05</b>	<b>21 240 497,36</b>
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	22 529 464,75	0,00		-22 529 464,75	0,00
<b>Stan na 30 września 2019</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>-4 068 524,70</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>662 951 845,86</b>	<b>55 731 587,19</b>	<b>-6 255 424,73</b>	<b>41 573 672,05</b>	<b>775 198 252,46</b>



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019r.

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



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019r.

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
<b>Stan na 31 grudnia 2017</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>676 124 356,46</b>	<b>5 731 587,19</b>	<b>-4 724 163,88</b>	<b>29 031 413,80</b>	<b>731 428 290,36</b>
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu korekt konsolidacyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stan na 1 stycznia 2018</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>676 124 356,46</b>	<b>5 731 587,19</b>	<b>-4 724 163,88</b>	<b>29 031 413,80</b>	<b>731 428 290,36</b>
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wypłata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący pozycji odniesionych bezpośrednio na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu połączenia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-620 042,64	-620 042,64
Korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-620 042,64</b>	<b>-620 042,64</b>
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20 842 815,86	20 842 815,86
<b>Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20 222 773,22</b>	<b>20 222 773,22</b>
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	30 562 674,65	0,00	-2 151 303,49	-28 411 371,16	0,00
<b>Stan na 30 września 2018</b>	<b>17 771 888,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7 493 208,19</b>	<b>706 687 031,11</b>	<b>5 731 587,19</b>	<b>-6 875 467,37</b>	<b>20 842 815,86</b>	<b>751 651 063,58</b>

#### 4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-01-2018 do 30-09-2018
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>41 573 672,05</b>	<b>20 842 815,86</b>
<b>Korekta o pozycję</b>	<b>24 324 130,19</b>	<b>5 435 086,12</b>
Amortyzacja	6 971 050,02	6 437 920,98
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	-1 957 099,83	-1 921 912,27
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-1 798 970,20	-5 154,07
Odsetki i dywidendy	3 756 996,45	5 195 048,52
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	16 923 878,35	-8 470 902,22
Inne korekty o pozycję:	428 275,40	4 200 085,18
- odpis nieruchomości inwestycyjne	728 687,42	4 795 776,22
- pozostałe korekty	-300 412,02	-595 691,04
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>	<b>735 882,59</b>	<b>157 414 760,07</b>
Zmiana stanu zapasów	1 462 319,56	1 795 483,23
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	4 938 531,58	135 416 653,42
Zmiana stanu należności	1 213 892,26	6 502 798,31
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-6 878 860,81	13 699 825,11
<b>Przepływy pieniężne w działalności operacyjnej</b>	<b>66 633 684,84</b>	<b>183 692 662,05</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	10 971 300,76	0,00
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-47 373 183,22	-95 538 053,03
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	69 275,97
Pożyczki udzielone	-19 171 749,79	-32 111 776,76
Spłata pożyczek	8 738 888,85	54 168,03
Inne nabycia aktywów finansowych	-1 043 000,00	-1 530 000,00
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	239 191,67	22 413,29
Nabycia jednostek zależnych	-45 000,00	-203 312,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-47 683 551,73</b>	<b>-129 237 284,50</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	76 584 436,66	6 726 312,55
Spłaty kredytów i pożyczek	-31 600 203,37	-46 710 279,26
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-28 000 000,00	-7 000 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-1 173 641,01	-973 383,14
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-10 279 553,30	-11 480 927,60
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-4 068 524,70	0,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	0,00	-5 890 000,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>1 462 514,28</b>	<b>-65 328 277,45</b>
<b>ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>20 412 647,39</b>	<b>-10 872 899,90</b>
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	84 207 681,80	157 132 776,26
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00
<b>SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW</b>	<b>104 620 329,20</b>	<b>146 259 875,37</b>

## F. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA

### 1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

<b>WARTOŚCI NIEMATERIALNE</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy	12 389 648,22	12 389 648,22
c) inne wartości niematerialne	737 246,20	483 277,75
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
<b>Wartości niematerialne, razem</b>	<b>13 126 894,42</b>	<b>12 872 925,97</b>

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) środki trwałe, w tym:	251 616 950,24	244 207 911,79
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	16 000 958,39	16 000 958,39
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	207 549 543,97	208 253 643,68
- urządzenia techniczne i maszyny	17 859 765,15	10 762 807,68
- środki transportu	4 424 228,20	2 486 922,93
- inne środki trwałe	5 782 454,53	6 703 579,11
b) środki trwałe w budowie	7 246 602,60	4 945 340,69
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>258 863 552,84</b>	<b>249 153 252,48</b>

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

<b>Inne inwestycje długoterminowe</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) nieruchomości inwestycyjne	285 472 328,05	260 656 999,55
b) inne	0,00	0,00
<b>Wartość innych inwestycji długoterminowych</b>	<b>285 472 328,05</b>	<b>260 656 999,55</b>

Nota 4. Inne aktywa finansowe

<b>DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) udziały lub akcje	182 759 490,18	198 979 140,18
b) udzielone pożyczki	57 935 378,32	46 191 196,99
c) inne inwestycje długoterminowe	2 420 783,64	1 040 481,87
<b>Wartość długoterminowych aktywów finansowych</b>	<b>243 115 652,14</b>	<b>246 210 819,04</b>

<b>DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) w jednostkach zależnych	235 062 327,86	240 650 442,13
- udziały lub akcje	182 550 940,18	198 770 590,18
- inne papiery wartościowe	437 120,51	423 305,51
- udzielone pożyczki	52 074 267,17	41 456 546,44
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	8 053 324,28	5 560 376,91
- udziały lub akcje	208 550,00	208 550,00
- inne papiery wartościowe	1 983 663,13	617 176,36
- udzielone pożyczki	5 861 111,15	4 734 650,55
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
<b>Długoterminowe aktywa finansowe, razem</b>	<b>243 115 652,14</b>	<b>246 210 819,04</b>

Nota 5. Należności długoterminowe

<b>NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) należności z tytułu kaucji	0,00	0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasing)	0,00	0,00
b) pozostałe należności	365 154,76	365 154,76
<b>Wartość należności, razem</b>	<b>365 154,76</b>	<b>365 154,76</b>

2. AKTYWA OBROTOWE

Nota 6. Zapasy

<b>ZAPASY</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) materiały	1 336 795,29	1 643 361,78
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	0,00	0,00
d) towary	24 968 433,83	25 536 435,63
e) zaliczki na dostawy	361 765,92	968 487,06
<b>Wartość zapasów, razem</b>	<b>26 666 995,04</b>	<b>28 148 284,47</b>

Nota 7. Kontrakty budowlane

<b>KONTRAKTY BUDOWLANE</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) półprodukty i produkty w toku	378 903 830,78	551 030 000,43
b) produkty gotowe	145 525 702,32	77 635 561,36
c) zaliczki na dostawy	13 171 735,46	13 084 372,65
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,05
<b>Wartość kontraktów budowlanych razem</b>	<b>537 601 268,56</b>	<b>641 749 934,49</b>

<b>KONTRAKTY BUDOWLANE</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) rozliczenia międzyokresowe	363 322 676,54	469 066 664,54
<b>Wartość kontraktów budowlanych razem</b>	<b>363 322 676,54</b>	<b>469 066 664,54</b>

<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
- zaliczki na lokale	360 137 201,12	462 281 131,35
- rezerwa na roboty	2 806 096,42	5 885 533,19
- inne	379 379,00	900 000,00
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>363 322 676,54</b>	<b>469 066 664,54</b>

Nota 8. Należności handlowe oraz pozostałe należności

<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	6 427 494,66	6 737 865,73
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	17 059 211,22	16 772 306,85
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	6 428 525,61	7 822 905,74
d) inne	1 992 792,53	1 788 837,96
<b>Wartość należności, razem</b>	<b>31 908 024,02</b>	<b>33 121 916,28</b>

Nota 9. Inne aktywa finansowe

<b>INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	65 511 947,05	62 716 663,05
c) inne papiery wartościowe	3 239 260,11	3 449 236,38
d) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>Wartość długoterminowych aktywów finansowych</b>	<b>68 751 207,16</b>	<b>66 165 899,43</b>

<b>INWESTYCJE KRÓKOTERMINOWE</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) w jednostkach zależnych	65 464 044,41	62 661 178,51
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	65 464 044,41	62 661 178,51
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	3 287 162,75	3 504 720,92
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	3 239 260,11	3 449 236,38
- udzielone pożyczki	47 902,64	55 484,54
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
<b>Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem</b>	<b>68 751 207,16</b>	<b>66 165 899,43</b>

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) środki pieniężne w kasie i banku	103 569 691,94	84 196 799,55
b) inne środki pieniężne	1 029 307,89	747,80
c) inne aktywa pieniężne	21 329,37	10 134,45
<b>Wartość środków pieniężnych, razem</b>	<b>104 620 329,20</b>	<b>84 207 681,80</b>

<b>ŚRODKI NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
<b>środki pieniężne na rachunkach powierniczych</b>	<b>45 245 113,76</b>	<b>61 483 631,37</b>
JW. Construction Holding SA	45 245 113,76	61 483 631,37

Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

<b>ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 573 061,53	14 946 417,94
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>8 573 061,53</b>	<b>14 946 417,94</b>

<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
- ubezpieczenia majątkowe	619 947,29	342 641,77
- odsetki	787 160,01	2 739 700,01
- koszty prowizji	4 232 758,15	11 146 865,43
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, podatek drogowy	1 382 330,65	0,00
- inne	1 550 865,43	717 210,73
<b>Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem</b>	<b>8 573 061,53</b>	<b>14 946 417,94</b>

### 3. ZOBOWIĄZANIA

#### Nota 12. Kredyty i pożyczki

<b>KREDYTY I POŻYCZKI</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) kredyty	86 499 278,13	41 515 044,84
<i>w tym: długoterminowe</i>	47 556 362,60	6 727 681,01
<i>krótkoterminowe</i>	38 942 915,53	34 787 363,83
b) pożyczki	375 865,86	375 865,86
<i>w tym: długoterminowe</i>	0,00	0,00
<i>krótkoterminowe</i>	375 865,86	375 865,86
<b>Wartość kredytów i pożyczek, razem</b>	<b>86 875 143,99</b>	<b>41 890 910,70</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe</b>	<b>47 556 362,60</b>	<b>6 727 681,01</b>
<b>Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe</b>	<b>39 318 781,39</b>	<b>35 163 229,69</b>

<b>KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
Do 1 roku	38 942 915,53	34 787 363,83
Powyżej 1 roku do 2 lat	30 850 480,25	2 151 428,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	16 705 882,35	4 576 253,01
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
<b>Razem kredyty, w tym:</b>	<b>86 499 278,13</b>	<b>41 515 044,84</b>
- długoterminowe	47 556 362,60	6 727 681,01
- krótkoterminowe	38 942 915,53	34 787 363,83

<b>POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
Do 1 roku	375 865,86	375 865,86
Powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	0,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
<b>Razem pożyczki, w tym:</b>	<b>375 865,86</b>	<b>375 865,86</b>
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	375 865,86	375 865,86

#### Nota 13. Pozostałe kapitały

<b>POZOSTAŁE KAPITAŁY</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) kapitał zapasowy	662 951 845,86	706 687 031,11
b) pozostałe kapitały rezerwowe	55 731 587,19	5 731 587,19
- w tym kapitał na zakup akcji własnych	50 000 000,00	0,00
<b>Wartość pozostałych kapitałów, razem</b>	<b>718 683 433,05</b>	<b>712 418 618,30</b>

#### Nota 14. Inne zobowiązania długoterminowe

<b>INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) zobowiązania z tytułu leasingu	8 315 904,88	833 587,68
b) zobowiązania z tytułu kaucji	40 811 882,88	43 714 469,38
c) zobowiązania z papierów wartościowych	93 800 000,00	128 800 000,00
d) inne zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
e) zobowiązania wekslowe- powiązane	11 916 939,63	10 960 675,76
f) zobowiązania wekslowe- obce	0,00	0,00
g) pożyczki otrzymane- jednostki powiązane	24 095 333,57	23 573 603,57
<b>Wartość innych zobowiązań, razem</b>	<b>178 940 060,96</b>	<b>207 882 336,39</b>



Nota 15. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

<b>ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	25 950 104,12	28 244 378,92
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	3 887 108,67	3 626 926,40
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	3 215 172,34	2 547 023,23
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 241 523,62	2 118 570,66
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) pożyczki otrzymane- jednostki powiązane	0,00	0,00
g) zobowiązania z tytułu weksli-jednostki powiązane	2 733 753,40	4 336 270,86
h) inne	10 388 319,33	13 121 603,18
<b>Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem</b>	<b>48 415 981,48</b>	<b>53 994 773,25</b>

<b>REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
<b>a) część krótkoterminowa, w tym:</b>	<b>27 647 778,08</b>	<b>25 709 542,56</b>
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	9 891 492,08	10 003 703,49
- odsetki naliczone	1 251 605,21	1 110 399,96
- depozyty czynszowe	480 433,64	480 433,64
- zaliczki_ hotele	3 048 989,28	3 301 197,35
- inne	5 110 463,95	5 111 672,54
- pozostałe rezerwy, w tym:	17 756 286,00	15 705 839,07
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	0,00	0,00
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	0,00	0,00
- rezerwy pozostałe	17 756 286,00	15 705 839,07
<b>a) część długoterminowa, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	0,00	0,00
<b>Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem</b>	<b>27 647 778,08</b>	<b>25 709 542,56</b>

Nota 16. Inne zobowiązania

<b>INNE ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	81 556 295,92	75 941 216,10
b) zobowiązania z tytułu weksli-obce	0,00	0,00
c) zobowiązania z tytułu leasingu	2 757 217,28	1 027 965,21
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
<b>Wartość innych zobowiązań, razem</b>	<b>84 313 513,20</b>	<b>76 969 181,31</b>

#### 4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 17. Przychody z działalności operacyjnej

	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-01-2018 do 30-09-2018	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2018 do 30-09-2018
Przychody ze sprzedaży produktów	317 028 307,54	257 160 239,07	198 226 513,50	212 924 766,09
Przychody ze sprzedaży usług	56 918 298,55	51 756 352,22	19 449 139,76	18 014 413,17
Przychody ze sprzedaży towarów	8 254 426,50	2 901 207,78	5 900 493,25	557 533,97
<b>Wartość przychodów, razem</b>	<b>382 201 032,59</b>	<b>311 817 799,07</b>	<b>223 576 146,51</b>	<b>231 496 713,23</b>

	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-01-2018 do 30-09-2018	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2018 do 30-09-2018
<b>Przychody ze sprzedaży, z czego:</b>	<b>382 201 032,59</b>	<b>311 817 799,07</b>	<b>223 576 146,51</b>	<b>231 496 713,23</b>
-ze sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków	317 028 307,54	257 160 239,07	198 226 513,50	212 924 766,09
-ze sprzedaży usług	56 918 298,55	51 756 352,22	19 449 139,76	18 014 413,17
-ze sprzedaży towarów	8 254 426,50	2 901 207,78	5 900 493,25	557 533,97

	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-01-2018 do 30-09-2018	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2018 do 30-09-2018
<b>Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty</b>	<b>373 946 606,09</b>	<b>308 916 591,29</b>	<b>217 675 653,26</b>	<b>230 939 179,26</b>
-działalność deweloperska	327 082 865,83	263 063 487,13	201 101 900,05	212 602 462,76
-działalność hotelarska, gastronomiczna	42 155 694,49	38 102 903,87	14 978 109,92	13 532 888,14
-zarządzanie nieruchomościami	4 708 045,77	7 750 200,29	1 595 643,29	4 803 828,36

	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-01-2018 do 30-09-2018	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2018 do 30-09-2018
<b>Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych</b>	<b>317 028 307,54</b>	<b>257 160 239,07</b>	<b>198 226 513,50</b>	<b>212 924 766,09</b>
-Warszawa i okolice	281 912 469,11	163 289 980,35	197 085 826,61	127 576 478,90
-Gdynia	24 845 242,74	88 032 615,04	1 068 511,46	84 742 915,17
- Łódź	12 292,44	6 768,30	1 425,00	0,00
- Katowice	584 495,19	450 900,48	584 495,19	450 900,48
- Poznań	5 691,06	0,00	-513 844,76	-5 225 503,36
- działki i sieci	9 668 117,00	5 379 974,90	100,00	5 379 974,90

	za okres 01-01-2019 do 30-09-2019	za okres 01-01-2018 do 30-09-2018	za okres 01-07-2019 do 30-09-2019	za okres 01-07-2018 do 30-09-2018
<b>Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich, gastronomicznych wg segmentów geograficznych</b>	<b>42 155 694,49</b>	<b>38 102 903,87</b>	<b>14 978 109,92</b>	<b>13 532 888,14</b>
- Warszawa i okolice	7 272 621,84	4 689 413,10	2 641 297,92	1 912 692,10
- Tarnowo	3 240 900,86	4 826 613,74	913 753,49	1 409 884,09
- Stryków	5 034 655,53	3 077 621,46	1 560 453,30	1 082 744,23
- Krynica Górská	26 607 516,26	25 509 255,57	9 862 605,21	9 127 567,72

Nota 18. Koszty z działalności operacyjnej

<b>KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>za okres 01-01-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-01-2018 do 30-09-2018</b>	<b>za okres 01-07-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-07-2018 do 30-09-2018</b>
Koszty ze sprzedaży produktów	234 243 455,33	216 371 280,28	141 024 520,92	162 902 125,64
Koszty ze sprzedaży usług	40 873 936,85	34 375 827,13	13 539 977,09	12 964 173,17
Koszty ze sprzedaży towarów	8 243 649,92	2 899 097,25	5 900 493,25	553 592,82
<b>Koszt własny sprzedaży, razem</b>	<b>283 361 042,10</b>	<b>253 646 204,66</b>	<b>160 464 991,26</b>	<b>176 419 891,63</b>

<b>Koszty sprzedaży i koszty zarządu</b>	<b>za okres 01-01-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-01-2018 do 30-09-2018</b>	<b>za okres 01-07-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-07-2018 do 30-09-2018</b>
Koszty sprzedaży	21 954 793,47	15 968 458,81	11 462 677,21	6 216 756,24
Koszty zarządu	20 556 144,40	15 354 493,49	6 411 228,79	5 245 050,78
<b>Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem</b>	<b>42 510 937,87</b>	<b>31 322 952,30</b>	<b>17 873 906,00</b>	<b>11 461 807,02</b>

<b>Koszty wg rodzaju</b>	<b>za okres 01-01-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-01-2018 do 30-09-2018</b>	<b>za okres 01-07-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-07-2018 do 30-09-2018</b>
Amortyzacja	6 971 049,68	6 437 920,98	2 199 919,98	2 465 308,24
Amortyzacja prawa do użytkowania aktywa	61 570,30	0,00	24 277,96	0,00
Zużycie materiałów i energii	44 889 708,85	91 754 433,54	9 080 156,24	26 428 411,82
Usługi obce	134 596 694,99	193 095 554,00	50 134 758,46	63 678 105,53
Podatki i opłaty	6 808 647,68	7 968 896,70	2 307 674,93	3 603 953,97
Wynagrodzenia	26 053 073,20	23 615 481,32	8 984 116,99	9 307 066,72
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 831 852,00	4 296 174,58	1 589 268,16	1 611 559,59
Pozostałe koszty rodzajowe	8 116 121,18	6 703 258,14	2 685 759,76	2 364 703,78
<b>Koszty wg rodzaju, razem</b>	<b>232 328 717,88</b>	<b>333 871 719,26</b>	<b>77 005 932,48</b>	<b>109 459 109,65</b>

Nota 19. Pozostałe przychody operacyjne

<b>PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>za okres 01-01-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-01-2018 do 30-09-2018</b>	<b>za okres 01-07-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-07-2018 do 30-09-2018</b>
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 351 950,08	5 154,07	1 289 709,04	-849,22
b) inne przychody operacyjne	926 457,98	1 616 756,72	189 368,15	1 277 551,44
<b>Wartość przychodów operacyjnych, razem</b>	<b>2 278 408,06</b>	<b>1 621 910,79</b>	<b>1 479 077,19</b>	<b>1 276 702,22</b>

<b>PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>za okres 01-01-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-01-2018 do 30-09-2018</b>	<b>za okres 01-07-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-07-2018 do 30-09-2018</b>
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 351 950,08	5 154,07	1 289 709,04	-849,22
b) opłaty manipulacyjne, kary	300 352,55	135 948,86	129 576,15	135 048,86
c) rezerwy, odpisy aktualizujące	24 914,26	0,00	0,00	0,00
d) ujawnienie aktywów	0,00	0,00	0,00	0,00
e) inne (w tym odszkodowania)	601 191,17	1 480 807,86	59 792,00	1 142 502,58
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>2 278 408,06</b>	<b>1 621 910,79</b>	<b>1 479 077,19</b>	<b>1 276 702,22</b>

Nota 20. Pozostałe koszty operacyjne

<b>KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>za okres 01-01-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-01-2018 do 30-09-2018</b>	<b>za okres 01-07-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-07-2018 do 30-09-2018</b>
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c) inne koszty operacyjne	4 987 760,34	5 458 205,15	2 388 916,62	1 951 997,44
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>4 987 760,34</b>	<b>5 458 205,15</b>	<b>2 388 916,62</b>	<b>1 951 997,44</b>

<b>KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>za okres 01-01-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-01-2018 do 30-09-2018</b>	<b>za okres 01-07-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-07-2018 do 30-09-2018</b>
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c) rezerwy	2 385 085,89	1 366 964,62	1 018 121,27	-47 000,00
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	547 433,21	3 272 843,45	75 099,82	1 429 237,49
e) odstępne	0,00	0,00	0,00	0,00
f) koszty postępowania sądowego	240 691,40	98 292,49	11 623,30	19 265,39
g) koszty zaniechanych inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
h) inne (w tym darowizny)	1 814 549,84	720 104,59	1 284 072,23	550 494,56
<b>Wartość kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>4 987 760,34</b>	<b>5 458 205,15</b>	<b>2 388 916,62</b>	<b>1 951 997,44</b>

Nota 21. Pozostałe przychody finansowe

<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>za okres 01-01-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-01-2018 do 30-09-2018</b>	<b>za okres 01-07-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-07-2018 do 30-09-2018</b>
a) dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00
b) odsetki	3 080 934,51	9 999 222,13	1 061 392,66	805 961,08
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	2 516 807,43	2 514 976,41	2 123 489,35	-998 611,98
<b>Wartość przychodów finansowych, razem</b>	<b>5 597 741,94</b>	<b>12 514 198,54</b>	<b>3 184 882,01</b>	<b>-192 650,90</b>

<b>Przychody finansowe</b>	<b>za okres 01-01-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-01-2018 do 30-09-2018</b>	<b>za okres 01-07-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-07-2018 do 30-09-2018</b>
a) dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00
b) odsetki od klientów	209 946,20	157 355,07	131 361,71	109 082,44
c) odsetki od pożyczek	2 239 096,23	1 116 776,07	746 081,35	449 581,20
d) odsetki od lokat, bankowe	373 057,40	688 919,01	94 676,66	207 736,62
e) odsetki od weksli	99 905,50	62 616,05	38 677,44	31 874,70
f) odsetki pozostałe	158 929,18	7 973 555,93	50 595,50	7 686,12
g) różnice kursowe	1 922 397,37	1 918 430,15	1 922 397,37	1 918 430,15
h) aktualizacji wartość inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
i) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
j) inne	594 410,06	596 546,26	201 091,98	-2 917 042,13
<b>Razem</b>	<b>5 597 741,94</b>	<b>12 514 198,54</b>	<b>3 184 882,01</b>	<b>-192 650,90</b>

Nota 22. Pozostałe koszty finansowe

<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>za okres 01-01-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-01-2018 do 30-09-2018</b>	<b>za okres 01-07-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-07-2018 do 30-09-2018</b>
a) odsetki	8 240 249,53	18 440 131,66	2 489 990,20	4 844 652,59
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
c) strata ze zbycia inwestycji	0,00	30 384,75	0,00	0,00
d) inne	62 546,86	476,01	-608 547,56	-133,40
<b>Wartość kosztów finansowych, razem</b>	<b>8 302 796,39</b>	<b>18 470 992,42</b>	<b>1 881 442,64</b>	<b>4 844 519,19</b>

<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>za okres 01-01-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-01-2018 do 30-09-2018</b>	<b>za okres 01-07-2019 do 30-09-2019</b>	<b>za okres 01-07-2018 do 30-09-2018</b>
a) odsetki, prowizje kredyty	2 312 192,52	1 434 387,39	829 197,62	261 714,25
b) odsetki-leasing	56 965,92	46 386,18	23 695,06	12 524,21
c) odsetki- pożyczki	521 730,00	511 821,93	173 910,00	173 130,83
d) odsetki- weksle	320 527,08	429 284,50	106 842,36	106 450,11
e) odsetki- emisja obligacji	2 590 259,87	4 002 825,14	878 811,32	1 350 049,02
f) odsetki pozostałe	2 438 574,14	12 015 426,52	477 533,84	2 940 784,17
g) różnice kursowe	0,00	0,00	0,00	0,00
h) strata ze zbycia inwestycji	0,00	30 384,75	0,00	0,00
i) inne	62 546,86	476,01	-608 547,56	-133,40
<b>Wartość kosztów finansowych, razem</b>	<b>8 302 796,39</b>	<b>18 470 992,42</b>	<b>1 881 442,64</b>	<b>4 844 519,19</b>



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2019r.

---

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

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

Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 14 listopada 2019 r.