

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 6 MIESIĘCY

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



Ząbki, 29 sierpnia 2019 r.

Spis treści

A. WPROWADZENIE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	3
1. INFORMACJE OGÓLNE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	3
2. ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	5
B. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	10
C. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	11
D. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH	12
E. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	13
F. WYBRANE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE	16
G. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2019 r.	45
1. INFORMACJE OGÓLNE	45
2. ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ...	45
H. WYBRANE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2019 r.	54

A. WPROWADZENIE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

1.1 Nazwa, siedziba, organy rejestracyjne, przedmiot działalności jednostki dominującej

Spółka **J.W. Construction Holding S.A.** ("Spółka", „Jednostka Dominująca”) 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.

1.2 Czas trwania jednostki dominującej

Czas trwania jednostki dominującej na dzień 30 czerwca 2019 r. jest nieograniczony. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

1.3 Skład organów jednostki dominującej

Skład osobowy Zarządu

Na dzień 30.06.2019 roku w skład Zarządu Spółki wchodził:

Wojciech Rajchert – Członek Zarządu

Małgorzata Ostrowska – Członek Zarządu

Małgorzata Pisarek – Członek Zarządu

W I półroczu 2019 r. w składzie Zarządu Spółki nastąpiły następujące zmiany:

W dniu 29 kwietnia 2019 r. Pan Piotr Suprynowicz został odwołany z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki.

Skład osobowy Rady Nadzorczej

Na dzień 30.06.2019 r. Rada Nadzorcza Spółki składała się z :

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Irmina Łopuszyńska – Członek Rady Nadzorczej

Małgorzata Szwarz - Sroka – Członek Rady Nadzorczej

Jacek Radziwiliski – Członek Rady Nadzorczej

Barbara Czyż – Członek Rady Nadzorczej

Marek Maruszyński – Członek Rady Nadzorczej

Ryszard Matkowski – Członek Rady Nadzorczej

W I półroczu 2019 r. w składzie Rady Nadzorczej nie doszło do żadnych zmian.

1.4 Zatwierdzenie sprawozdania finansowego do publikacji

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd w dniu 29 sierpnia 2019 roku.

1.5 Kontynuacja działalności

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, co najmniej w ciągu kolejnych 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego, tj. 30 czerwca 2019 r..

1.6 Okres objęty sprawozdaniem

Prezentowane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 30 czerwca 2019 roku, a porównywalne dane finansowe i noty objaśniające obejmują okres od 1 stycznia 2018 do dnia 30 czerwca 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku w przypadku sprawozdania z sytuacji finansowej i zmian w kapitale własnym.

1.7 Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej J.W. Construction Holding 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 czerwca 2019 r. prezentuje poniższa tabela:

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

*kontrola sprawowana pośrednio poprzez Spółkę J.W. Construction Sp. z o.o., która posiada pozostałe 51% udziałów w Spółce Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2SK.

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 pozyskaniem 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.

2. ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1 Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze 2019 roku oraz okresy porównawcze zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz pozostałymi MSR/MSSF mającymi zastosowanie.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego, za wyjątkiem:

- nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej,
- środków pieniężnych wycenianych w wartości nominalnej,
- instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej, za wyjątkiem udziałów i akcji w jednostkach zależnych wycenianych w cenie nabycia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących,
- zobowiązań finansowych, w tym kredytów i pożyczek wycenianych według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

Sprawozdanie zostało sporządzone w oparciu o zasadę memoriału, za wyjątkiem sprawozdania z przepływów pieniężnych.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji i objaśnień wymaganych w sprawozdaniu rocznym, dlatego należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku.

2.2 Oświadczenie o zgodności

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia 30 czerwca 2019 roku zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie MSR/MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską (przez zatwierdzenie przez Unię Europejską rozumie się ogłoszenie standardów lub interpretacji w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej). W zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami niniejsze skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r., poz. 351 z późniejszymi zmianami) i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych. W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ogólny termin MSSF używany jest zarówno w odniesieniu do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, jak i Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

Zasady rachunkowości stosowano przy zachowaniu zasady ciągłości we wszystkich prezentowanych okresach.

2.3 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 Jednostce 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 Dominująca uzyskuje przychody ze świadczonych usług wykonywanych w oparciu o umowy zadań przez ustalony okres. Usługi wykonywane przez Jednostkę Dominującą są usługami długoterminowymi, a okres ich realizacji przekracza 6 miesięcy,
- Oszacowania związane z określeniem okresów ekonomicznej użyteczności oraz wartości rezydualnej środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.

2.4 Zmiany zasad rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 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.

2.5 Zastosowanie nowych standardów, zmian do standardów i interpretacji

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

MSSF 16 „Leasing”

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

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

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

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

Pozostałe standardy

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

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

Zastosowanie MSSF 16 “Leasing” po raz pierwszy

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:

Aktywa	01-01-2019	korekty z tytułu zastosowania MSSF 16	31-12-2018
Aktywa trwałe			
Prawo do użytkowania aktywa	8 431 131,84	8 431 131,84	0,00
Aktywa obrotowe			
Prawo do użytkowania aktywa	2 449 424,08	2 449 424,08	0,00

Pasywa			
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

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

Prawo do użytkowania aktywa	113 522 125,21
Przyszłe długoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	106 701 655,04
Przyszłe krótkoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	6 820 470,17

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 płatnościom z tytułu leasingu.

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

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

Według szacunków Grupy, opartych na planach dotyczących prowadzenia działalności operacyjnej w poszczególnych nieruchomościach, dla których na dzień 1 stycznia 2019 r. Grupa posiadała prawo wieczystego użytkowania, w kwocie 10 881 tys. zł zobowiązań z tyt. leasingu gruntów wykazanych w bilansie:

- kwota 1 535 tys. zł podlega zapłacie przez Grupę w ciągu 12 miesięcy od dnia 1 stycznia 2019 r.,
- kwota 9 345 tys. zł podlegać będzie zapłacie przez Grupę w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia 1 stycznia 2019 r.

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

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

- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia Jednostek” - zmiana doprecyzowuje definicję przedsięwzięcia (ang. business) i ma na celu łatwiejsze odróżnienie przejęć przedsięwzięć od grup aktywów dla celów rozliczenia połączeń (obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie).
- Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF - będą miały zastosowanie z dniem 1 stycznia 2020 r.
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” - doprecyzowują definicję istotności i zwiększają spójność pomiędzy standardami, ale nie oczekuje się, że będą miały znaczący wpływ na przygotowanie sprawozdań finansowych. Zmiana jest obowiązkowa dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie.
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” - nowy standard wymaga wyceny zobowiązań ubezpieczeniowych w wysokości aktualnej wartości wypłaty i zapewnia bardziej jednolite podejście do wyceny i prezentacji wszystkich umów ubezpieczeniowych. Wymogi te mają na celu osiągnięcie spójnego ujmowania umów ubezpieczeniowych opartego na określonych zasadach rachunkowości. MSSF 17 zastępuje MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” i związane z nimi interpretacje w dniu zastosowania nowego standardu. Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie.

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

2.6 Porównywalność danych

Nie dokonano zmian prezentacyjnych danych finansowych w okresach porównywalnych

2.7 Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność (waluta funkcjonalna). Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji jednostki dominującej jest polski złoty (PLN). Walutą sprawozdawczą sprawozdania finansowego Grupy jest polski złoty (PLN). Walutą funkcjonalną niektórych spółek Grupy jest inna waluta niż polski złoty. Sprawozdania finansowe tych spółek, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego po przeliczeniu na PLN zgodnie z zasadami MSR 21.

B. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30-06-2019	31-12-2018
AKTYWA TRWAŁE		781 622 511,82	753 510 269,74
Wartości niematerialne	1	12 934 961,25	12 910 444,99
Rzeczowe aktywa trwałe	3	428 963 146,04	422 763 726,72
Nieruchomości inwestycyjne	4	275 327 800,83	259 161 999,55
Inne aktywa finansowe	5	12 836 461,39	13 123 092,26
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	42 583 118,22	42 711 740,57
Należności handlowe oraz pozostałe należności	6	2 835 833,95	2 839 265,65
Prawo do użytkowania aktywa		6 141 190,14	0,00
AKTYWA OBROTOWE		1 060 210 081,38	1 042 071 883,40
Zapasy	7	30 762 203,45	29 120 485,20
Kontrakty budowlane	7	800 357 469,65	774 677 251,30
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	40 001 953,10	39 469 536,79
Inne aktywa finansowe	9	62 281 612,10	59 271 955,41
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	102 114 998,52	122 484 500,34
Rozliczenia międzyokresowe	11	20 923 227,42	17 048 154,36
Prawo do użytkowania aktywa		3 768 617,14	0,00
Aktywa razem		1 841 832 593,20	1 795 582 153,14
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		691 616 364,64	693 704 048,98
Kapitał podstawowy	12	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	717 092 332,36	696 326 656,22
Niepodzielony wynik finansowy		-48 074 336,97	-44 420 280,93
Zysk/ strata netto		1 401 797,16	16 532 576,90
ZOBOWIĄZANIA		1 140 910 219,63	1 101 878 104,14
Zobowiązania długoterminowe		373 039 807,17	367 487 780,62
Kredyty i pożyczki	14	143 108 502,14	101 430 756,35
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	39 986 197,73	40 032 145,88
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych	16	241 204,48	241 204,48
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	17	55 445 284,45	55 126 188,44
Inne zobowiązania	18	134 258 618,36	170 657 485,47
Zobowiązania krótkoterminowe		767 870 412,46	734 390 323,52
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	19	71 446 215,93	62 909 836,74
Kontrakty budowlane	7	561 253 718,65	513 534 527,58
Kredyty i pożyczki	14	23 194 374,68	40 974 620,09
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	17	29 679 036,68	39 504 479,20
Inne zobowiązania	19	82 297 066,53	77 466 859,91
PRZYSZŁE DŁUGOTERMINOWE ZDISKONTOWANE PŁATNOŚCI Z TYTUŁU LEASINGU		8 098 321,30	0,00
PRZYSZŁE KRÓTKOTERMINOWE ZDISKONTOWANE PŁATNOŚCI Z TYTUŁU LEASINGU		1 207 687,63	0,00
Pasywa razem		1 841 832 593,20	1 795 582 153,14

C. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2019 ROKU

	Nota	za okres 01-01-2019 do 30-06-2019	za okres 01-01-2018 do 30-06-2018
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	24	172 078 359,14	89 750 367,23
Przychody netto ze sprzedaży produktów		169 966 270,57	87 542 172,49
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		2 112 088,57	2 208 194,74
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	25	136 252 757,12	85 344 256,49
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		134 190 660,59	83 138 444,03
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		2 062 096,53	2 205 812,46
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		35 825 602,02	4 406 110,74
Koszty sprzedaży		11 303 439,00	10 328 004,59
Koszty ogólnego zarządu		16 036 466,40	11 731 600,18
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		-824 000,94	-4 052 202,88
Zysk (strata) ze sprzedaży		7 661 695,68	-21 705 696,91
Pozostałe przychody operacyjne	26	878 709,39	918 144,96
Pozostałe koszty operacyjne	27	3 094 910,59	3 879 590,09
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		5 445 494,48	-24 667 142,04
Przychody finansowe	28	2 808 785,58	11 087 375,41
Koszty finansowe	29	6 769 808,70	13 989 556,34
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		1 484 471,36	-27 569 322,97
Zysk (strata) brutto		1 484 471,36	-27 569 322,97
Podatek dochodowy	22	82 674,20	-6 134 293,68
Zysk (strata) netto		1 401 797,16	-21 435 029,28

Inne całkowite dochody:		579 043,19	-96 171,83
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		579 043,19	-96 171,83
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
Inne całkowite dochody		0,00	0,00
Całkowity dochód		1 980 840,35	-21 531 201,11

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		za okres 01-01-2019 do 30-06-2019	za okres 01-01-2018 do 30-06-2018
Zyski			
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych		1 401 797,16	-21 435 029,28
Liczba akcji			
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*		88 859 443	88 859 443
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję		88 859 443	88 859 443
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)		0,02	-0,24
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)		0,02	-0,24

**D. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŁYWÓW
PIENIĘŻNYCH ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2019 ROKU**

Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	01-01-2019 do 30-06-2019	01-01-2018 do 30-06-2018
Zysk (strata) netto	1 401 797,16	-21 435 029,28
Korekta o pozycję	-62 327,09	2 292 556,74
Amortyzacja	6 251 938,62	5 399 973,00
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	451 969,67	-1 774 189,56
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej - udziały	0,00	0,00
Odsetki i dywidendy	3 250 205,74	4 028 438,28
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-10 561 069,03	-9 371 869,04
Inne korekty	544 627,91	4 010 204,06
- odpis nieruchomości inwestycyjne	824 000,94	4 052 202,88
- pozostałe korekty	-279 373,03	-41 998,82
Zmiana stanu kapitału obrotowego	27 359 064,32	121 013 465,88
Zmiana stanu zapasów	-1 641 718,25	1 674 850,96
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	22 676 796,89	110 238 198,75
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	1 796 352,44	0,00
Zmiana stanu należności	-528 984,61	2 761 422,33
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	5 056 617,85	6 338 993,83
Przeptywy pieniężne netto z działalności operacyjnej	28 698 534,39	101 870 993,34
Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	9 701 809,50	0,00
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-38 462 682,42	-68 031 229,07
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	0,00
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	-1 043 000,00	-16 952 023,27
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych		14 795 666,97
Pożyczki udzielone	-1 389 804,41	-5 879 818,85
Splata pożyczek	83 333,31	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	99 180,00	1 062 459,81
Zbycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych:	0,00	0,00
Przeptywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-31 011 164,02	-75 004 944,41
Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	-4 068 524,70	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	53 842 970,28	7 879 393,62
Splaty kredytów i pożyczek	-30 039 397,47	-36 636 664,95
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	-1 129 144,89	-641 420,17
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-8 662 775,42	-11 440 393,68
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	0,00	0,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	0,00	0,00
Przeptywy pieniężne netto z działalności finansowej	-18 056 872,20	-47 839 085,18
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-20 369 501,83	-20 973 036,25
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
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	102 114 998,52	153 298 054,10

E. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2019 ROKU

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2018	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	692 071 910,38	7 947 307,60	-3 692 561,76	-44 420 280,93	16 532 576,90	693 704 048,98
Stan na 1 stycznia 2019	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	692 071 910,38	7 947 307,60	-3 692 561,76	-44 420 280,93	16 532 576,90	693 704 048,98
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	579 043,19	0,00	0,00	579 043,19
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	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	-3 113 518,57	-44 420 280,93	16 532 576,90	690 214 567,47
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 401 797,16	1 401 797,16
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	-3 113 518,57	-44 420 280,93	17 934 374,06	691 616 364,63
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
Stan na 30 czerwca 2019	17 771 888,60	-4 068 524,70	7 493 208,19	662 258 543,32	57 947 307,60	-3 113 518,57	-48 074 336,97	1 401 797,16	691 616 364,63

*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 czerwca 2019 roku zakupiono akcje na kwotę 4.068.524,70 zł.

J.W. Construction Holding SA
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2017	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	638 322 939,75	7 947 307,60	-2 922 760,52	-16 318 050,13	25 936 092,09	678 227 625,57
Stan na 1 stycznia 2018	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	638 322 939,75	7 947 307,60	-2 922 760,52	-16 318 050,13	25 936 092,09	678 227 625,57
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	677 171 472,07
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16 532 576,90	16 532 576,90
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	693 704 048,98
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
Stan na 31 grudnia 2018	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	692 071 910,38	7 947 307,60	-3 692 561,76	-44 420 280,93	16 532 576,90	693 704 048,98

J.W. Construction Holding SA
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2017	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	638 322 939,75	7 947 307,60	-2 922 760,52	-16 318 050,13	25 936 092,09	678 227 625,57
Stan na 1 stycznia 2018	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	638 322 939,75	7 947 307,60	-2 922 760,52	-16 318 050,13	25 936 092,09	678 227 625,57
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	-96 171,83	0,00	0,00	-96 171,83
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	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	638 322 939,75	7 947 307,60	-3 018 932,35	-16 318 050,13	25 936 092,09	678 131 453,74
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-21 435 029,28	-21 435 029,28
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	638 322 939,75	7 947 307,60	-3 018 932,35	-16 318 050,13	4 501 062,80	656 696 424,46
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	30 914 938,04	0,00	0,00	-4 978 845,95	-25 936 092,09	0,00
Stan na 30 czerwca 2018	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	669 237 877,78	7 947 307,60	-3 018 932,35	-21 296 896,08	-21 435 029,28	656 696 424,46

F. WYBRANE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE

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

W niniejszym Sprawozdaniu Finansowym Grupy nie zostały ujęte inne niż wcześniej opisane (dotyczące zmiany polityki rachunkowości w zakresie rozpoznawania przychodów) istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

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

W śródrocznym Sprawozdaniu Finansowym Grupy sporządzonym za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 30 czerwca 2019 r. zostały ujęte wszystkie zdarzenia, które wystąpiły do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania czyli do dnia 29 sierpnia 2019 roku i miały wpływ na Sprawozdanie za okres I półrocza 2019 roku zakończonego na dzień 30 czerwca 2019 r.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30-06-2019	31-12-2018
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	545 313,03	520 796,77
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	12 934 961,25	12 910 444,99

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

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

Na dzień 30 czerwca 2019 r. i 31 grudnia 2018 r. nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa winna utworzyć odpisy aktualizujące wartości niematerialne.

W ramach Grupy nie prowadzono w latach 2018-2019 prac rozwojowych i nie ponoszono na nie kosztów. Spółki nie posiadały zaliczek na wartości niematerialne.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku nie zachodzi utrata wartości firmy. Wartość ta związana jest z nieruchomością inwestycyjną, z której oczekiwany jest przyszły przepływ pieniężny. Zarząd Spółki raz do roku dokonuje analizy utraty wartości aktywów zgodnie z MSR 36, m.in. poprzez porównanie wartości księgowej nieruchomości wraz z wartością firmy do wyceny rynkowej. Ostatnia analiza została dokonana na koniec 2018 roku.

Nota 2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Nie występuje.

Nota 3. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30-06-2019	31-12-2018
a) środki trwałe, w tym:	406 498 023,52	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	333 957 147,19	334 645 190,87
- urządzenia techniczne i maszyny	18 345 493,75	17 493 872,36
- środki transportu	2 707 101,19	2 486 922,93
- inne środki trwałe	10 013 173,47	10 833 611,92
b) środki trwałe w budowie	22 039 490,77	15 780 597,73
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	425 631,75	48 423,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	428 963 146,04	422 763 726,72

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

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

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

Zarząd Jednostki Dominującej, po dokonaniu przeglądu wysokości stawek amortyzacyjnych obowiązujących w Grupie, postanowił z dniem 1 stycznia 2013 roku zaktualizować stawki amortyzacji bilansowej obowiązujące w Oddziale „Czarny Potok”, w Oddziale „Hotele 500” w zakresie dotyczącym hoteli a także w pozostałej działalności Grupy Kapitałowej w zakresie amortyzacji biurowca i oczyszczalni ścieków w Ożarowie.

Nota 4. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	30-06-2019	31-12-2018
a) nieruchomości inwestycyjne	275 327 800,83	259 161 999,55
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	275 327 800,83	259 161 999,55

W pozycji nieruchomości inwestycyjne prezentowane są grunty, których przyszłe użytkowanie pozostaje aktualnie nieokreślone i nieruchomości komercyjne w budowie.

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	Przeszacowanie do wartości godziwej	Wartość według kosztu zakupu	Razem wartość nieruchomości inwestycyjnych wycenionych według wartości godziwej
a) stan na początek okresu	85 146 062,90	174 015 936,65	259 161 999,55
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) zwiększenia (z tytułu)	12 575 952,44	31 112 217,84	43 688 170,28
poniesione nakłady	6 663 199,07	27 990 436,96	34 653 636,03
koszty finansowe	384 453,83	3 121 780,88	3 506 234,71
wartość aktualizacji	5 528 299,54	0,00	5 528 299,54
rekalsyfikacja z kontraktów budowlanych	0,00	0,00	0,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	21 516 321,05	6 006 047,95	27 522 369,00
poniesione nakłady-sprzedaży, korekty	13 245 129,55	5 747 089,58	18 992 219,13
koszty finansowe	1 321 702,72	258 958,37	1 580 661,09
wartość aktualizacji	824 000,94	0,00	824 000,94
rekalsyfikacja do kontraktów budowlanych/towarów	6 125 487,84	0,00	6 125 487,84
d) stan na koniec okresu	76 205 694,29	199 122 106,54	275 327 800,83
nakłady	61 817 437,28	187 547 127,76	249 364 565,04
koszty finansowe	3 734 461,82	11 574 978,78	15 309 440,60
wartość aktualizacji	10 653 795,19	0,00	10 653 795,19

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

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy ustala sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości odpowiednio dobierając metodę wyceny. Uwzględnia w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień

wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

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

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

Hierarchię ustala się na podstawie najniższego poziomu danych wsadowych.

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

- metoda dochodowa
- metoda porównywania parami
- metoda pozostałościowa.

Nota 5. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30-06-2019	31-12-2018
a) udziały lub akcje	421 716,98	421 716,98
b) udzielone pożyczki	10 241 108,43	8 855 175,04
c) inne inwestycje długoterminowe	2 173 635,98	3 846 200,24
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	12 836 461,39	13 123 092,26

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30-06-2019	31-12-2018
a) w jednostkach powiązanych	1 288 812,01	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	1 075 645,03	947 755,58
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	11 547 649,38	11 755 283,84
- udziały lub akcje	208 550,00	208 550,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	2 173 635,98	3 639 314,38
- udzielone pożyczki	9 165 463,40	7 907 419,46
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	12 836 461,39	13 123 092,26

J.W. Construction Holding SA
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku

	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	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	Berenzona 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%

Powiązanie pośrednie:

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 6. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	30-06-2019	31-12-2018
a) należności z tytułu kaucji	2 835 833,95	2 839 265,65
b) należności z tytułu depozytów (leasing)	0,00	0,00
b) pozostałe należności	0,00	0,00
Wartość należności, razem	2 835 833,95	2 839 265,65

Nota 7. Zapasy i kontrakty budowlane

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

ZAPASY	30-06-2019	31-12-2018
a) materiały	2 803 683,44	2 365 934,74
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	56 721,10	249 627,77
d) towary	27 405 415,27	25 536 435,63
e) zaliczki na dostawy	496 383,64	968 487,06
Wartość zapasów, razem	30 762 203,45	29 120 485,20

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

KONTRAKTY BUDOWLANE	30-06-2019	31-12-2018
KONTRAKTY BUDOWLANE (aktywa obrotowe)		
a) półprodukty i produkty w toku	763 739 854,18	678 033 346,34
b) produkty gotowe	21 475 579,60	78 852 384,31
c) zaliczki na dostawy	14 548 576,38	15 912 905,18
d) krótkoterminowe rozliczenia międzykresowe	593 459,49	1 878 615,47
Wartość kontraktów budowlanych razem	800 357 469,65	774 677 251,30

KONTRAKTY BUDOWLANE (zobowiązania krótkoterminowe)	30-06-2019	31-12-2018
a) rozliczenia międzykresowe	561 253 718,65	513 534 527,58
Wartość kontraktów budowlanych razem	561 253 718,65	513 534 527,58

kontrakty budowlane

Rozliczenia międzykresowe	30-06-2019	31-12-2018
- zaliczki na lokale	558 857 581,85	506 559 769,46
- rezerwa na roboty	2 326 637,97	6 028 390,59
- inne	69 498,83	946 367,53
Wartość rozliczeń międzykresowych, razem	561 253 718,65	513 534 527,58

Spółki Grupy Kapitałowej w związku z prowadzoną działalnością zaciągają kredyty, które zabezpieczane są min. hipoteką na nieruchomości. Na dzień 30 czerwca 2019 roku Spółki Grupy ustanowiły zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych oraz w środkach trwałych o 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 czerwca 2019 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 166,3 mln zł (z wyłączeniem kredytów TBS Marki Sp. z o.o., zobowiązania wynoszą 80,8 mln zł).

Nota 8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30-06-2019	31-12-2018
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	2 908,95	2 908,95
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	23 381 389,82	22 730 040,86
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	11 065 614,14	13 179 928,92
d) inne	5 552 040,19	3 556 658,06
Wartość należności, razem	40 001 953,10	39 469 536,79

J.W. Construction Holding SA
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH	30-06-2019	31-12-2018
nieprzeterminowane	20 892 865,94	21 121 568,75
Do 3 miesięcy	645 966,71	668 674,67
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	807 065,44	1965,9 273,09
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	448 466,59	386 635,18
Powyżej 1 roku	589 934,09	356 798,12
Należności z tyt. dostaw i usług brutto	23 384 298,77	22 732 949,81
Odpisy aktualizujące należności	0,00	0,00
Należności z tyt. dostaw i usług netto	23 384 298,77	22 732 949,81

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

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH ORAZ INNYCH NALEŻNOŚCI	30-06-2019	31-12-2018
Stan na początek okresu	35 053 475,31	35 053 475,31
a) zwiększenia	0,00	0,00
b) zmniejszenia	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	35 053 475,31	35 053 475,31

Odpisy aktualizujące dotyczą w całości należności spornych skierowanych do sądu lub przeterminowanych w trakcie procesu negocjacji z kontrahentami.

Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących wartość należności rozpoznane są odpowiednio w pozostałych kosztach operacyjnych lub pozostałych przychodach operacyjnych.

Na dni bilansowe nie występowały należności z tyt. dostaw i usług oraz inne należności w walutach obcych.

Nota 9. Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	30-06-2019	31-12-2018
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	39 407 287,97	39 624 826,38
c) inne inwestycje	22 874 324,13	19 647 129,03
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	62 281 612,10	59 271 955,41

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	30-06-2019	31-12-2018
a) w jednostkach powiązanych	39 351 803,43	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	39 351 803,43	39 569 341,84
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	22 929 808,67	19 702 613,57
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	22 874 324,13	19 647 129,03
- udzielone pożyczki	55 484,54	55 484,54
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	62 281 612,10	59 271 955,41

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30-06-2019	31-12-2018
a) środki pieniężne w kasie i banku	102 044 370,35	121 743 649,44
b) inne środki pieniężne	747,80	730 716,45
c) inne aktywa pieniężne	69 880,37	10 134,45
Wartość środków pieniężnych, razem	102 114 998,52	122 484 500,34

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

	30-06-2019	31-12-2018
środki pieniężne na rachunkach powierniczych	44 639 809,36	85 368 886,42
JW. Construction Holding SA	21 184 001,06	61 483 631,37
Hanza Invest SA	23 455 808,30	23 885 255,05

Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych stanowią aktywa finansowe o ograniczonej możliwości dysponowania. Dotyczą one realizowanych projektów deweloperskich i są uwalniane przez banki w miarę realizacji poszczególnych etapów prac budowlanych.

Nota 11. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	30-06-2019	31-12-2018
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20 923 227,42	17 048 154,36
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	20 923 227,42	17 048 154,36

Rozliczenia międzyokresowe	30-06-2019	31-12-2018
- ubezpieczenia majątkowe	250 166,39	408 693,48
- odsetki	2 666 639,27	2 784 239,27
- koszty prowizji	12 916 804,49	12 186 778,37
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, podatek drogowy	3 089 004,06	0,00
- pozostałe	2 000 613,21	1 668 443,24
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	20 923 227,42	17 048 154,36

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

Nota 12. Kapitał podstawowy i kapitały pozostałe

Kapitał podstawowy i kapitały pozostałe

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

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

Informacje o akcjonariuszach spółki na dzień 30 czerwca 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 %
Spółka	1.506.861	1,70 %	1.506.861	1,70 %
Pozostali	7.411.394	8,34 %	8.918.255	8,34 %

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

Stan na dzień 29.08.2019 r. (termin przekazania raportu za I półrocze 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 %
Spółka	1.506.861	1,70 %	1.506.861	1,70 %
Pozostali	7.411.394	8,34 %	8.918.255	8,34 %

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

Nota 13. Pozostałe kapitały

POZOSTAŁE KAPITAŁY	30-06-2019	31-12-2018
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	-3 113 518,57	-3 692 561,76
Wartość pozostałych kapitałów, razem	717 092 332,36	696 326 656,22

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

Nota 14. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	30-06-2019	31-12-2018
a) kredyty	166 302 876,82	142 029 510,58
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>143 108 502,14</i>	<i>101 430 756,35</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>23 194 374,68</i>	<i>40 598 754,23</i>
b) pożyczki	0,00	375 865,86
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>375 865,86</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	166 302 876,82	142 405 376,44
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	143 108 502,14	101 430 756,35
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	23 194 374,68	40 974 620,09

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30-06-2019	31-12-2018
Do 1 roku	23 194 374,68	40 598 754,23
Powyżej 1 roku do 2 lat	37 924 204,98	7 973 337,40
Powyżej 2 lat do 5 lat	35 611 662,83	21 712 552,51
Powyżej 5 lat	69 572 634,34	71 744 866,44
Razem kredyty, w tym:	166 302 876,83	142 029 510,58
- długoterminowe	143 108 502,14	101 430 756,35
- krótkoterminowe	23 194 374,68	40 598 754,23

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30-06-2019	31-12-2018
Do 1 roku	0,00	375 865,86
Powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	0,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem pożyczki, w tym:	0,00	375 865,86
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	375 865,86

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

Kredyty i pożyczki spłacane są terminowo i nie wystąpiły przypadki naruszenia spłat kapitału bądź odsetek z tytułu kredytów i pożyczek.

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

KREDYTY I POŻYCZKI	30-06-2019	31-12-2018
a) kredyty	85 530 320,17	87 381 303,84
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>80 669 204,42</i>	<i>82 414 987,44</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>4 861 115,75</i>	<i>4 966 316,40</i>
b) pożyczki	0,00	0,00
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	85 530 320,17	87 381 303,84
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	80 669 204,42	82 414 987,44
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	4 861 115,75	4 966 316,40

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30-06-2019	31-12-2018
Do 1 roku	4 861 115,75	4 966 316,40
Powyżej 1 roku do 2 lat	4 861 115,75	4 966 316,40
Powyżej 2 lat do 5 lat	14 583 347,24	14 501 036,50
Powyżej 5 lat	61 224 741,44	62 947 634,54
Razem kredyty, w tym:	85 530 320,17	87 381 303,84
- długoterminowe	80 669 204,42	82 414 987,44
- krótkoterminowe	4 861 115,75	4 966 316,40

Nota 15. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROZONY	30-06-2019		
	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Wartość netto
Rzeczowe aktywa trwałe	10 896 481,92	8 053 784,20	2 842 697,72
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	2 244 267,81	-2 244 267,81
Pozostałe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Zapasy i kontrakty budowlane	96 794,71	19 590 980,48	-19 494 185,78
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 241 094,93	4 506 297,33	3 734 797,59
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
Kredyty i pożyczki	3 431 139,02	3 397 258,34	33 880,68
Rezerwy	3 422 430,12	0,00	3 422 430,12
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	276 486,55	0,00	276 486,55
Pozostałe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
Pozostałe w tym straty podatkowe	16 218 690,97	2 193 609,57	14 025 081,40
Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	42 583 118,22	39 986 197,73	2 596 920,49

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO ORAZ REZERWA NA PODATEK ODROZONY	31-12-2018		
	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Wartość netto
Rzeczowe aktywa trwałe	10 896 481,92	7 365 681,00	3 530 800,92
Nieruchomości inwestycyjne	0,00	2 151 767,96	-2 151 767,96
Pozostałe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Zapasy i kontrakty budowlane	425 223,01	20 138 253,31	-19 713 030,30
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 500 402,36	4 821 680,86	3 678 721,50
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
Kredyty i pożyczki	3 980 769,37	3 115 024,60	865 744,77
Rezerwy	3 147 348,80	0,00	3 147 348,80
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	308 445,41	0,00	308 445,41
Pozostałe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
Pozostałe w tym straty podatkowe	15 453 069,70	2 439 738,16	13 013 331,54
Aktywa / rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w bilansie	42 711 740,57	40 032 145,89	2 679 594,69

Nota 16. Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych

ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ EMERYTALNYCH	30-06-2019	31-12-2018
Stan na początek okresu	241 204,48	241 204,48
Zwiększenia	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	241 204,48	241 204,48

Świadczenia emerytalne dotyczą odpraw emerytalnych, których kalkulacja dokonywana jest raz do roku, na koniec roku bilansowego.

Nota 17. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	30-06-2019	31-12-2018
a) część krótkoterminowa, w tym:	29 679 036,68	39 504 479,20
- rozliczenia międzokresowe bierne, w tym:	11 654 182,75	23 053 900,23
- <i>odsetki naliczone</i>	1 155 862,39	1 110 399,96
- <i>depozyty czynszowe</i>	480 433,64	480 433,64
- <i>zaliczki hotele</i>	2 602 622,36	3 333 310,50
- <i>inne</i>	7 415 264,36	18 129 756,13
- pozostałe rezerwy, w tym:	18 024 853,93	16 450 578,97
- <i>rezerwy na przyszłe zobowiązania</i>	218 769,37	126 789,78
- <i>rezerwy na naprawy gwarancyjne</i>	560 124,45	560 124,45
- <i>rezerwy na sprawę sporną dotyczącą nieruchomości Górczewska</i>	16 212 500,04	14 845 535,42
- <i>rezerwy pozostałe</i>	1 033 460,07	918 129,32
a) część długoterminowa, w tym:	55 445 284,45	55 126 188,44
- rozliczenia międzokresowe bierne, w tym:	55 445 284,45	55 126 188,44
- <i>partycypacje w kosztach budowy-TBS Marki</i>	48 451 937,71	48 493 144,01
- <i>przychody przyszłych okresów-umorzenie kredytów-TBS Marki</i>	6 993 346,74	6 633 044,43
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	85 124 321,13	94 630 667,64

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

Nota 18. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	30-06-2019	31-12-2018
a) zobowiązania z tytułu leasingu	4 426 118,67	3 098 299,05
b) zobowiązania z tytułu kaucji	33 444 997,56	33 287 067,29
c) inne zobowiązania długoterminowe	2 587 502,13	5 472 119,13
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) obligacje	93 800 000,00	128 800 000,00
Wartość innych zobowiązań, razem	134 258 618,36	170 657 485,47

Wszystkie zobowiązania z tytułu leasingu denominowane są w PLN. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada jego wartości księgowej i wynosi na 30 czerwca 2019 roku 5 961 315,60 PLN z czego 4 426 118,67 PLN stanowi zobowiązanie długoterminowe.

Przyszłe opłaty leasingowe są wymagalne jn.:

	Minimalne opłaty leasingowe	Odsetki	Obecna wartość zobowiązania
	30-06-2019	30-06-2019	30-06-2019
poniżej 1 roku	1 732 161,87	196 964,94	1 535 196,93
powyżej 1 roku do 5 lat	3 652 602,84	253 848,13	4 426 118,67
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00
	5 384 764,71	450 813,07	5 961 315,60

J.W. Construction Holding SA
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku

	Minimalne opłaty leasingowe	Odsetki	Obecna wartość zobowiązania
	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018
poniżej 1 roku	1 665 152,24	139 508,42	1 525 643,82
powyżej 1 roku do 5 lat	3 124 001,16	202 140,50	3 098 299,05
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00
	4 789 153,40	341 648,92	4 623 942,87

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

	30-06-2019	31-12-2018
zobowiązania krótkoterminowe	1 535 196,93	1 525 643,82
zobowiązania długoterminowe	4 426 118,67	3 098 299,05
	5 961 315,60	4 623 942,87

Nota 19. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	30-06-2019	31-12-2018
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	48 410 387,17	40 155 753,35
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	0,00	0,00
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	5 247 614,87	3 212 617,37
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 789 653,90	2 617 865,08
e) zaliczki otrzymane na dostawy	40 581,01	0,00
f) inne	14 957 978,97	16 923 600,93
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	71 446 215,92	62 909 836,74

INNE ZOBOWIĄZANIA	30-06-2019	31-12-2018
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	80 761 869,60	75 941 216,10
b) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
c) zobowiązania z tytułu leasingu	1 535 196,93	1 525 643,82
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	82 297 066,53	77 466 859,92

Wszystkie zobowiązania z tytułu leasingu denominowane są w PLN. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada jego wartości księgowej i wynosi na 30 czerwca 2019 roku 5 961 315,60 PLN z czego 1 535 196,93 PLN stanowi zobowiązanie krótkoterminowe.

Nota 20. Zarządzanie ryzykiem

Opis dotyczący zarządzania ryzykiem został zamieszczony w Sprawozdaniu z działalności.

Nota 21. Zysk na akcję

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	za okres 01-01-2019 do 30-06-2019	za okres 01-01-2018 do 30-06-2018
Zyski		
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych	1 401 797,16	-21 435 029,28
Liczba akcji		
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*	88 859 443	88 859 443
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję	88 859 443	88 859 443
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)	0,02	-0,24
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)	0,02	-0,24

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

Nota 22. Podatek dochodowy

PODATEK DOCHODOWY	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
a) podatek dochodowy bieżący	0,00	18 682,00
b) podatek dochodowy odroczony	82 674,20	-6 152 975,68
Podatek dochodowy razem	82 674,20	-6 134 293,68

ZMIANA STANU PODATKU DOCHODOWEGO	30-06-2019	30-06-2018
Zmiana stanu aktywa na podatek odroczony	128 622,35	- 3 500 962,08
Zmiana stanu rezerwy na podatek odroczony	- 45 948,15	- 2 652 013,60
Zmiana podatku odroczonego razem	82 674,20	- 6 152 975,68
Korekta podatku na bilansie otwarcia	0,00	0,00
Podatek odroczony ujęty w rachunku zysków i strat	82 674,20	- 6 152 975,68
Podatek odroczony ujęty w całkowitych dochodach	0,00	0,00

Nota 23 . Sprawozdawczość segmentowa

Segmenty branżowe

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

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

Zgodnie z 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. W 2013 roku segment ten tworzyły następujące podmioty: JW. Construction Holding SA, Lokum Sp. z o.o.. Podstawowy rodzaj towarów oraz usług w ramach każdego segmentu branżowego:

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

J.W. Construction Holding SA
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku

od 01-01-2019 do 30-06-2019	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska, apartotele i gastronomia	Budownictwo społeczne	Działalność pozostałe	Razem
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	125 756 597,23	37 492 477,64	7 125 853,67	1 703 430,60	172 078 359,14
Przychody netto ze sprzedaży produktów	123 655 584,84	37 487 702,98	7 119 552,15	1 703 430,60	169 966 270,57
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 101 012,39	4 774,66	6 301,52	0,00	2 112 088,57
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	99 994 438,37	31 027 471,08	4 075 863,52	1 154 984,15	136 252 757,12
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	97 943 418,02	31 022 696,42	4 069 562,00	1 154 984,15	134 190 660,59
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 051 020,35	4 774,66	6 301,52	0,00	2 062 096,53
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	25 762 158,86	6 465 006,56	3 049 990,15	548 446,45	35 825 602,02
Koszty sprzedaży	8 348 652,74	2 954 786,26	0,00	0,00	11 303 439,00
Koszty ogólnego zarządu	12 689 577,45	2 667 274,06	679 614,89	0,00	16 036 466,40
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-824 000,94	0,00	0,00	0,00	-824 000,94
Zysk (strata) ze sprzedaży	3 899 927,73	842 946,24	2 370 375,26	548 446,45	7 661 695,68
Pozostałe przychody operacyjne	523 966,21	141 507,92	62 859,93	150 375,33	878 709,39
Pozostałe koszty operacyjne	2 927 522,54	109 045,63	58 341,86	0,56	3 094 910,59
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 496 371,40	875 408,53	2 374 893,33	698 821,22	5 445 494,48
Przychody finansowe	2 311 336,61	3 906,01	493 542,96	0,00	2 808 785,58
Koszty finansowe	5 141 443,84	394 142,30	1 143 344,91	90 877,65	6 769 808,70
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	-1 333 735,83	485 172,24	1 725 091,38	607 943,57	1 484 471,36
Zysk (strata) brutto	-1 333 735,83	485 172,24	1 725 091,38	607 943,57	1 484 471,36
Podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek odroczony	-259 526,18	342 200,37	0,00	0,00	82 674,20
Zysk (strata) netto	-1 074 209,66	142 971,87	1 725 091,38	607 943,57	1 401 797,16

J.W. Construction Holding SA
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku

od 01-01-2018 do 30-06-2018	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska, apartotele	Budownictwo społeczne	Działalność pozostałe	Razem
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	63 096 638,09	18 290 152,31	6 946 979,26	1 416 597,57	89 750 367,23
Przychody netto ze sprzedaży produktów	60 893 639,44	18 288 004,51	6 943 930,97	1 416 597,57	87 542 172,49
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 202 998,65	2 147,80	3 048,29	0,00	2 208 194,74
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	68 545 107,31	12 469 964,75	4 067 949,66	261 234,77	85 344 256,49
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	66 344 490,94	12 467 816,95	4 064 901,37	261 234,77	83 138 444,03
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 200 616,37	2 147,80	3 048,29	0,00	2 205 812,46
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-5 448 469,22	5 820 187,56	2 879 029,60	1 155 362,80	4 406 110,74
Koszty sprzedaży	8 472 545,39	1 855 459,20	0,00	0,00	10 328 004,59
Koszty ogólnego zarządu	8 888 896,26	1 098 603,57	686 865,29	1 057 235,06	11 731 600,18
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-4 052 202,88	0,00	0,00	0,00	-4 052 202,88
Zysk (strata) ze sprzedaży	-26 862 113,75	2 866 124,79	2 192 164,31	98 127,74	-21 705 696,91
Pozostałe przychody operacyjne	907 108,60	4 257,77	775,30	6 003,29	918 144,96
Pozostałe koszty operacyjne	3 797 620,87	142,57	81 824,72	1,93	3 879 590,09
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-29 752 626,02	2 870 239,99	2 111 114,89	104 129,10	-24 667 142,04
Przychody finansowe	10 123 804,26	12 104,84	486 747,28	464 719,03	11 087 375,41
Koszty finansowe	12 444 825,13	370 878,11	1 173 819,48	33,62	13 989 556,34
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	-32 073 646,89	2 511 466,72	1 424 042,69	568 814,51	-27 569 322,97
Zysk (strata) brutto	-32 073 646,89	2 511 466,72	1 424 042,69	568 814,51	-27 569 322,97
Podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00	18 682,00	18 682,00
Podatek odroczony	-6 420 479,30	198 341,62	0,00	69 162,00	-6 152 975,68
Zysk (strata) netto	-25 653 167,59	2 313 125,10	1 424 042,69	480 970,51	-21 435 029,28

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nota 24. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
Przychody ze sprzedaży produktów	109 348 206,87	39 453 593,68
Przychody ze sprzedaży usług	60 618 063,70	48 088 578,81
Przychody ze sprzedaży towarów	2 112 088,57	2 208 194,74
Wartość przychodów, razem	172 078 359,14	89 750 367,23

	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
Przychody ze sprzedaży, z czego:	172 078 359,14	89 750 367,23
-ze sprzedaży produktów-lokale, działki, budynki	119 013 223,87	44 679 097,04
-ze sprzedaży produktów-pozostałe	3 000,00	0,00
-ze sprzedaży usług	50 950 046,70	42 863 075,45
-ze sprzedaży towarów	2 112 088,57	2 208 194,74

	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	169 966 270,57	87 542 172,49
-działalność deweloperska	125 356 015,44	51 317 874,63
-działalność hotelarska	36 083 070,31	29 080 761,89
-budownictwo społeczne	7 119 552,15	6 943 930,97
-usługi gastronomiczne	1 404 632,67	0,00
-budownictwo	3 000,00	199 605,00

	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych	119 013 223,87	44 679 097,04
-Warszawa i okolice	85 038 072,33	35 714 477,06
-Gdynia	23 776 731,28	3 289 699,87
- Łódź	10 867,44	6 768,30
- Katowice	519 535,82	442 648,45
- działki i sieci	9 668 017,00	5 225 503,36

	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich, apartamenty wg segmentów geograficznych	36 083 070,31	29 080 761,89
-Warszawa i okolice	3 226 691,25	2 776 721,00
- Tarnowo	2 327 147,37	3 416 729,65
- Stryków	3 474 202,23	1 994 877,23
- Szczecin	3 358 193,57	3 186 634,62
- Krynica Górská	16 744 911,05	16 381 687,85
- Varsovia Apartamenty	6 951 924,84	1 324 111,54

Nota 25. Koszty działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
Koszty ze sprzedaży produktów	93 278 410,68	53 013 439,85
Koszty ze sprzedaży usług	40 912 249,91	30 125 004,18
Koszty ze sprzedaży towarów	2 062 096,53	2 205 812,46
Koszt własny sprzedaży, razem	136 252 757,12	85 344 256,49

J.W. Construction Holding SA
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
Koszty sprzedaży	11 303 439,00	10 328 004,59
Koszty zarządu	16 036 466,40	11 731 600,18
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	27 339 905,40	22 059 604,77

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
Amortyzacja	6 295 450,43	3 972 612,74
Zużycie materiałów i energii, zakup gruntów	48 804 202,51	65 322 674,30
Usługi obce	109 757 426,32	120 232 926,20
Podatki i opłaty	5 511 460,68	4 364 719,59
Wynagrodzenia	21 445 671,60	14 308 414,60
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 042 327,02	2 684 614,99
Pozostałe koszty rodzajowe	8 515 870,66	4 338 554,36
Koszty wg rodzaju, razem	204 372 409,22	215 224 516,78

Nota 26. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	96 725,14	32 663,60
b) inne przychody operacyjne	781 984,25	885 481,36
Wartość przychodów operacyjnych, razem	878 709,39	918 144,96

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	96 725,14	32 663,60
b) opłaty manipulacyjne	170 776,40	132 548,86
c) rezerwy	24 914,26	0,00
d) inne (w tym kary umowne, odszkodowania)	586 293,59	752 932,50
Wartość kosztów operacyjnych, razem	878 709,39	918 144,96

Nota 27. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	10 822,53	60 673,07
c) inne koszty operacyjne	3 084 088,06	3 818 917,02
Wartość kosztów operacyjnych, razem	3 094 910,59	3 879 590,09

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	10 822,53	60 673,07
c) rezerwy	1 366 964,62	1 413 964,62
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	496 313,46	1 848 620,34
e) odstępne	0,00	0,00
f) koszty postępowania sądowego	244 868,10	0,00
g) inne	975 941,88	556 332,06
Wartość kosztów operacyjnych, razem	3 094 910,59	3 879 590,09

Nota 28. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki	1 480 783,59	9 232 767,31
c) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
d) inne	1 328 001,99	1 854 608,10
Wartość przychodów finansowych, razem	2 808 785,58	11 087 375,41

J.W. Construction Holding SA
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku

Przychody finansowe	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki od klientów	114 860,55	61 992,13
c) odsetki od pożyczek	313 893,55	232 485,19
d) odsetki od lokat	459 443,65	533 713,30
e) odsetki od weksli	475 317,34	432 982,93
f) odsetki pozostałe	117 268,50	7 971 593,76
g) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
h) różnice kursowe	0,00	0,00
i) inne	1 328 001,99	1 854 608,10
Razem	2 808 785,58	11 087 375,41

Spadek 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 29. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
a) odsetki	6 232 030,92	13 934 039,59
b) strata ze zbycia inwestycji	0,00	30 384,75
c) inne	537 777,78	25 132,00
Wartość kosztów finansowych, razem	6 769 808,70	13 989 556,34

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
a) odsetki, prowizje kredyty	2 446 096,39	2 072 192,79
b) odsetki-leasing	90 828,74	33 861,97
c) odsetki- pożyczki	0,00	-8 193,89
d) odsetki- weksle	0,00	33,33
e) odsetki- emisja obligacji	1 711 448,55	2 652 776,12
f) odsetki pozostałe	1 983 657,24	9 183 369,27
g) strata ze zbycia inwestycji	0,00	30 384,75
h) inne	537 777,78	25 132,00
Wartość kosztów finansowych, razem	6 769 808,70	13 989 556,34

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

Spadek 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 i ponowna ich zapłata przez spółkę na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy.

Nota 30. Transakcje z podmiotami powiązaniymi

Spółka w ramach prowadzonej działalności zawiera transakcje ze spółkami powiązaniymi 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 powiązaniymi, oparte były na warunkach rynkowych.

J.W. Construction Holding SA
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku

NAZWA SPÓŁKI	Należności od jednostek powiązanych podlegających konsolidacji	
	30-06-2019	31-12-2018
TBS Marki Sp. z o.o.	25 060,87	24 663,88
J.W.Construction Sp. z o.o.	761 820,87	2 438 841,36
Dana Invest Sp. Z o.o.	313 468,99	323 666,21
Varsovia Apartamenty Sp.z o.o.	1 810 944,66	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	6 944,34	34 196,00
Bliska Wola 4 Sp.z o.o. 2 SK	390 281,92	407 211,29
Wola Invest Sp zo.o.	32 708,16	32 708,16
Bliska Wola 4 Sp. Z o.o.	30 330,40	30 330,40
Hanza Invest S.A.	2 775 656,43	1 600 333,23

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania do jednostek powiązanych podlegających konsolidacji	
	30-06-2019	31-12-2018
TBS Marki Sp. z o.o.	30 375 231,34	29 910 789,10
J.W.Construction Sp. z o.o.	6 748 415,43	3 621 730,40

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

Jednostki powiązane podlegające konsolidacji	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	od 01-01-2019 do 30-06-2019
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane-VILLA CAMPINA	1 271 802,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Katowice	17 009 921,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Kasprzaka	772 014,00

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

Jednostki powiązane podlegające konsolidacji	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	od 01-01-2019 do 30-06-2019
J.W.Construction Sp. z o.o.	refaktury -energia	102 449,61
J.W.Construction Sp. z o.o.	sprzedaż towarów, materiałów	359 056,28
J.W.Construction Sp. z o.o.	usługi naprawy gwarancyjne	605 596,97
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	pozostała	263 384,37
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o..	z usług gastronomii	726 574,50
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	refaktury (pozostałe)	240 651,33
Hanza Invest SA	obsługa administracyjna	1 027 398,00
Hanza Invest SA	obsługa sprzedaży	542 046,15

Inne transakcje JWCH z członkami Rady Nadzorczej:

JW Construction Holding S.A.	od 01-01-2019 do 30-06-2019
Rada Nadzorcza, wynagrodzenia z innych tytułów	
Wojciechowski Józef	3 000 000,00
Szwarc-Sroka Małgorzata	134 400,00
Łopuszyńska Irmina	155 280,00
Czyż Barbara	0,00
Radziwiłski Jacek	0,00
Maruszyński Marek	0,00
Martkowski Ryszard	0,00

Inne transakcje spółek z Grupy z członkami Rady Nadzorczej:

Pozostałe Spółki Grupy Kapitałowej, pozostałe umowy	od 01-01-2019 do 30-06-2019
Rada Nadzorcza	
Wojciechowski Józef	0,00
Szwarc-Sroka Małgorzata	66 780,00
Łopuszyńska Irmina	34 650,00
Czyż Barbara	0,00
Radziwiłski Jacek	0,00
Maruszyński Marek	0,00
Martkowski Ryszard	0,00

W ramach Grupy Kapitałowej Spółka J.W. Construction Sp. z o.o. i JW. Construction Holding SA spełnia funkcję generalnego wykonawcy w stosunku do Spółek powiązanych bezpośrednio i pośrednio.

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

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

Nota 31. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów spółki

Poniżej zaprezentowano wynagrodzenie za I półrocze 2019 roku. Tabele zawierają łączne dane osób wchodzących w skład organów Spółki dominującej z podziałem na wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji w Spółkach Grupy i zatrudnienia w Spółkach Grupy.

JW Construction Holding S.A.	od 01-01-2019 do 30-06-2019
Zarząd	
Rajchert Wojciech	21 651,60
Ostrowska Małgorzata	108 110,66
Suprynowicz Piotr	30 489,98
Pisarek Małgorzata	89 663,52

JW Construction Holding S.A.	od 01-01-2019 do 30-06-2019
Rada Nadzorcza	
Wojciechowski Józef	0,00
Szwarc-Sroka Małgorzata	8 396,40
Łopuszyńska Irmina	8 696,40
Czyż Barbara	46 572,98
Radziwiłski Jacek	21 629,16
Maruszyński Marek	21 629,16
Martkowski Ryszard	21 629,16

Pozostałe Spółki Grupy Kapitałowej, pozostałe umowy	od 01-01-2019 do 30-06-2019
Zarząd	
Rajchert Wojciech	111 186,00
Ostrowska Małgorzata	10 174,00
Suprynowicz Piotr	94 078,09
Pisarek Małgorzata	0,00

Pozostałe Spółki Grupy Kapitałowej, pozostałe umowy	od 01-01-2019 do 30-06-2019
Rada Nadzorcza	
Wojciechowski Józef	0,00
Szwarc-Sroka Małgorzata	0,00
Łopuszyńska Irmina	0,00

J.W. Construction Holding SA
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku

Czyż Barbara	28 279,68
Radziwiłski Jacek	0,00
Maruszyński Marek	0,00
Martkowski Ryszard	0,00

Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe (Grupa Kapitałowa)

Grupa zawodowa	30-06-2019
Zarząd	4
Dyrekcja	23
Administracja	259
Inni pracownicy	244
Razem	530

Nota 32. Opis działalności Grupy oraz najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 2019 r.

Sprawy korporacyjne:

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie

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

Nabycie akcji własnych

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

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

Zmiany w składzie Zarządu

W dniu 29 kwietnia 2019 r. Spółka otrzymała oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia osobistego przysługującego uprawnionemu Akcjonariuszowi o odwołaniu, z dniem 30 kwietnia 2019 roku, Pana Piotra Suprynowicza z Zarządu Spółki.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie

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

Kredyty:

Zawarcie umowy kredytowej

W dniu 7 lutego 2019 r. podmiot zależny od Emitenta spółka Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach, jako inwestor zawarł umowę z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. na podstawie, której Bank udzielił kredytu odnawialnego w kwocie 48.000.000 zł. Kredyt został udzielony w celu finansowania i refinansowania wydatków związanych z realizacją projektu Hanza Tower przy Al. Wyzwolenia i ul. Odzieżowej w Szczecinie. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 marca 2021 r.

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

Zawarcie aneksu do umowy kredytowej

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

W dniu 25 kwietnia 2019 r. J.W. Construction Spółka z o.o., podmiot zależny Emitenta, zawarła aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym, udzielony przez PKO BP S.A., w wysokości 7.000.000 zł. Na mocy aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 25 kwietnia 2020r.

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

Zmiany w umowie kredytowej

W dniu 07 lutego 2019 r. podmiot zależny od Emitenta spółka pod firmą Hanza Invest S.A. rozwiązała, na wniosek Hanzy Invest S.A, za porozumieniem stron, umowę z dnia 10 lutego 2017 r. zawartą z Alior Bankiem S.A. z siedzibą w Warszawie w sprawie udzielenia kredytów: inwestycyjnego w wysokości 138.789.712 zł oraz na VAT w wysokości 3.000.000 zł. Kredyty nigdy nie były uruchomione.

Poreczenia

W opisywanym okresie sprawozdawczym podmiot zależny od Emitenta, spółka pod firmą Hanz Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach, zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie w dniu 07 lutego 2019 r. umowę kredytu odnawialnego na pokrycie kosztów realizacji inwestycji Hanza Tower w Szczecinie. Jednym z zabezpieczeń spłaty kredytu jest poręczenie udzielone przez Emitenta przedmiotowego kredytu do kwoty 72.000.000 zł wraz z poddaniem się rygorowi egzekucji z art. 777 §1 pkt. k.p.c.

Pozwolenia na budowę, na użytkowanie, inne istotne transakcje:

Pozwolenia na użytkowanie

W dniu 4 kwietnia 2019 r. Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków w zabudowie bliźniaczej przy ul. Sochaczewskiej w Gdyni. Pozwolenie jest ostateczne.

W ramach zespołu budynków szeregowych - „Alicja Etap D” położonych w Kręczki Kaputy, gm. Ożarów Mazowiecki, Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie 4 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Pozwolenie jest prawomocne.

Zmiana znaczącej umowy

W dniu 12 kwietnia 2019 r. podmioty zależne od Spółki : Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach jako Inwestor oraz J.W. Construction Sp. z o.o., z siedzibą w Ząbkach, jako Generalny Wykonawca zawarły aneks do umowy z dnia 28 lutego 2017 roku na realizację inwestycji Hanza Tower w Szczecinie. Na podstawie aneksu uległy zmianie:

- zakres prac: poprzez zwiększenie zakresu robót, w związku z dodatkowymi, ustalonymi między stronami pracami wewnątrz budynku, jak i w zakresie zagospodarowania terenu zewnętrznego w tym w układzie drogowym;

- w związku ze zmianą (zwiększeniem) uzgodnionego zakresu robót ustalonego pomiędzy stronami wynagrodzenie uległo zwiększeniu o kwotę 18.162.500 zł, do wysokości 191.162.500 zł netto powiększonej o kwotę VAT w stawce obowiązującej.

Zakup nieruchomości

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

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

W dniu 22 marca 2019 r. Spółka zawarła umowy na podstawie których nabyła prawo własności działek położonych w Warszawie dzielnicy Białołęka w rejonie ulicy Modlińskiej i Zakątnej o łącznej powierzchni 11.718 m² oraz udziałami w działce drogowej za łączną kwotę brutto 14.330.422 zł (w tym podatek VAT w wysokości 1.635.422 zł). Spółka na przedmiotowych działkach planuje wybudować ok. 12.500 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

Sprzedaż nieruchomości

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

Papiery wartościowe

Wyplata odsetek

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

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

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

Wykup obligacji

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

Nota 33. Sezonowość

Zarówno jednostka dominująca jak i jednostki zależne nie prowadzą działalności gospodarczej o charakterze cyklicznym oraz sezonowym.

Nota 34. Dywidenda

W I półroczu nie były wypłacane dywidendy zarówno z jednostki dominującej jak i jednostek zależnych.

Nota 35. Istotne zdarzenia po dacie bilansowej

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

Zbycie W dniu 16 lipca 2019 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkownika wieczystego zabudowanych działek gruntu położonych w Szczecinie przy ul. Drukarskiego – 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 posiadane przez Spółkę w tym rejonie nie przeznaczona pod budowę hal magazynowych. Termin zawarcia umowy ostatecznej został ustalony przez strony do dnia 31 grudnia 2019.

Nabywanie

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

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.

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 13 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 27 sierpnia 2019 r. została wydana decyzja o pozwoleniu 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.

Nota 36. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje sprawozdania finansowego (również przeliczone na EURO) w tys. zł

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 30 czerwca 2019 r., przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2520 zł/EURO.

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 grudnia 2018 r., przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,300 zł/EURO.

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01-01-2019 r.- 30-06-2019 r, przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2880 zł/EURO

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2018 r.- 30-06-2018 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2395 zł/EURO.

J.W. Construction Holding SA
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku

Pozycja bilansu skonsolidowanego	30-06-2019		31-12-2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 841 833	433 169	1 795 582	417 577
Aktywa trwałe	781 623	183 825	753 510	175 235
Aktywa obrotowe	1 060 210	249 344	1 042 072	242 342
Pasywa razem	1 841 833	433 169	1 795 582	417 577
Kapitał własny	691 616	162 657	693 704	161 327
Zobowiązania długoterminowe	373 040	87 733	367 488	85 462
Zobowiązania krótkoterminowe	767 870	180 590	734 390	170 788
Przyszłe długoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	8 098	1 905	0,00	0,00
Przyszłe krótkoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	1 208	284	0,00	0,00

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2019 do 30-06-2019		od 01-01-2018 do 30-06-2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	172 078	40 130	89 750	21 170
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	136 253	31 775	85 344	20 131
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	35 826	8 355	4 406	1 039
Koszty sprzedaży	11 303	2 636	10 328	2 436
Koszty ogólnego zarządu	16 036	3 740	11 732	2 767
Zysk (strata) ze sprzedaży	7 662	1 787	-21 706	-5 120
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 445	1 270	-24 667	-5 818
Zysk (strata) brutto	1 484	346	-27 569	-6 503
Podatek dochodowy	83	19	-6 134	-1 447
Zysk (strata) netto	1 402	327	-21 435	-5 056

Pozycja bilansu Emitenta	30-06-2019		31-12-2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 667 292	392 119	1 668 191	387 951
Aktywa trwałe	810 933	190 718	799 851	186 012
Aktywa obrotowe	856 359	201 401	868 340	201 940
Pasywa razem	1 667 292	392 119	1 668 191	387 951
Kapitał własny	737 432	173 432	753 958	175 339
Zobowiązania długoterminowe	248 722	58 495	253 330	58 914
Zobowiązania krótkoterminowe	672 714	158 211	660 903	153 698
Przyszłe długoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	7 228	1 700	0,00	0,00
Przyszłe krótkoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	1 195	281	0,00	0,00

J.W. Construction Holding SA
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku

Pozycja rachunku zysków i strat Emitenta	od 01-01-2019 do 30-06-2019		od 01-01-2018 do 30-06-2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	158 625	36 992	80 321	18 946
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	122 896	28 660	77 226	18 216
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	35 729	8 332	3 095	730
Koszty sprzedaży	10 492	2 447	9 752	2 300
Koszty ogólnego zarządu	14 145	3 299	10 109	2 385
Zysk (strata) ze sprzedaży	10 268	2 395	-20 819	-4 911
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 468	1 975	-23 980	-5 656
Zysk (strata) brutto	4 460	1 040	-24 899	-5 873
Podatek dochodowy	653	152	-5 785	-1 365
Zysk (strata) netto	3 807	888	-19 114	-4 509

Nota 37. Pozycje pozabilansowe, zobowiązania warunkowe

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 czerwca 2019 r. wartość zadłużenia z tytułu kredytów była równa 166,3 mln zł (w tym zadłużenie TBS Marki Sp. z o.o. – 85,5 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	30-06-2019
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych*	618 138 518

*w tym zabezpieczenia na nieruchomościach TBS Marki Sp. z o.o. – 22,4 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:

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE- pozostałe	30-06-2019
Poręczenie J.W. Construction Holding S.A. na rzecz Hanza Invest SA kredytu inwestycyjnego w Banku Ochrony Środowiska S.A.	72 000 000
Poręczenie J.W. Construction Holding S.A. na rzecz Dana Invest Sp. z o.o. kredytu inwestycyjnego w Banku BZ WBK SA	29 694 876
Poręczenia na rzecz J.W. Construction Sp. z o.o. kredytu i leasingów w PKO BP	17 069 297
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000

Na dzień 30 czerwca 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 czerwca 2019 r. 36,34 mln zł i 1,74 mln Euro (Emitent), 7,59 mln zł i 116,48 tys. Euro (JW. Construction sp. z o.o.).

Nota 38. Istotne sprawy sądowe

Na dzień 30 czerwca 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. Obecnie oczekujemy na rozpoznanie skargi kasacyjnej.

Nota 39. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

Ryzyka rozpoznawane przez Grupę to m.in.: ryzyko płynności, stopy procentowej, walutowe, kredytowe, złamania kowenantów i wypowiedzenia umów finansowania, ryzyko legislacyjne, ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi, legislacyjne, związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną, związane z rynkiem budowlanym oraz ryzyko związane z programami wsparcia dla nabywców mieszkań.

Ryzyko płynności

Grupa przywiązuje szczególną wagę do zachowania równowagi pomiędzy finansowaniem swojej działalności inwestycyjnej, a terminową spłatą zobowiązań. Zachowanie płynności uwarunkowane jest prowadzoną polityką kredytową banków w zakresie udzielania kredytów zarówno hipotecznych jak i inwestycyjnych. Brak finansowania ze strony banków szczególnie w powiązaniu z wymogami ustawy deweloperskiej i rachunków powierniczych w przypadku deweloperów jak i klientów indywidualnych może mieć wpływ na: rozpoczynanie nowych inwestycji, popyt na mieszkania, terminowość wpłat i tym samym na przepływy gotówkowe.

Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej,

w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na to, że Grupa posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co równoważyło ryzyko, oraz na nieznaczące wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 30 czerwca 2019 r., uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

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

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej. Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny Grupy. Przy analizie nie brano pod uwagę kredytu w TBS Marki Sp. z o.o., który jest kredytem preferencyjnym, udzielanym na innych zasadach, gdzie ryzyko jest ograniczone.

Ryzyko walutowe

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

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

Ryzyko kredytowe

Grupa jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że wierzyciele nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Spółkę.

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

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe wynosi 18 981 tys. zł na dzień bilansowy i zostało oszacowane jako wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych spółek.

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

Ryzyko złamania kowenantów i wypowiedzenia umów finansowania

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

Ryzyko legislacyjne

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

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

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

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną

Działalność Grupy oraz osiągane wyniki finansowe, w dużym stopniu uzależnione są od stanu koniunktury gospodarczej panującej przede wszystkim na rynku krajowym. Czynnikiem kształtującymi sytuację ekonomiczną są między innymi: tempo wzrostu PKB, poziom średniego wynagrodzenia brutto, wysokość bezrobocia, poziom inflacji, kursy walut, wysokość stóp procentowych, dostępność kredytów, stopień zadłużenia gospodarstw domowych. Pomimo trwającego ożywienia gospodarczego w Polsce, nie ma pewności co do trwałości pozytywnych tendencji w przyszłości. Istnieje ryzyko, iż w przypadku spowolnienia tempa rozwoju gospodarczego w Polsce, może nastąpić spadek realnych wynagrodzeń brutto i ograniczenie dostępności kredytów, w tym kredytów hipotecyjnych. Spowoduje to obniżenie popytu na oferowane przez Spółkę produkty i usługi, a w szczególności na podstawowy produkt jakim są mieszkania. W konsekwencji może to mieć negatywny wpływ na osiąganą przez Spółkę sprzedaż oraz skutkować pogorszeniem wyników finansowych.

Rynek budowlany

Działalność Grupy jest ściśle związana z sytuacją na rynku budowlanym. W ostatnich kwartałach wzrosły ceny materiałów i usług budowlanych, co może przełożyć się na wyższe koszty realizacji inwestycji. Niedobór rąk do pracy i niska stopa bezrobocia w Polsce powoduje problemy z pozyskiwaniem pracowników, zatrudnianiem podwykonawców usług budowlanych, a to przekłada się na podwyższone ryzyko opóźnień w realizacji projektów inwestycyjnych.

Ryzyko związane z programami wsparcia dla nabywców mieszkań

Na rynek mieszkaniowy w Polsce może wpłynąć rządowy program „Mieszkanie Plus”. Choć na chwilę obecną program nie jest realizowany zgodnie z zapowiedziami. Aktualnie trudno zaprognozować, jaka będzie skala jego oddziaływania na sektor deweloperski. Z jednej strony program jest adresowany raczej do osób, które nie mają zdolności kredytowej na zakup własnej nieruchomości, czyli nie do klientów Spółki. Ponadto beneficjentami programu mają być osoby wynajmujące mieszkania, a nie kupujący je na własność. Z drugiej jednak strony program może stanowić konkurencję dla mieszkań popularnych, szczególnie gdyby miał obejmować atrakcyjne lokalizacje w dużych miastach. Do tej pory program był prowadzony w ograniczonej skali bez istotnego wpływu na rynek mieszkaniowy, ani działalność Spółki.

Obecnie trwają prace nad ustawą o spółkach rynku wynajmu, czyli tzw. REIT – wstępne założenia programu zakładają, że będzie on zachęcał do inwestowania w nieruchomości. Na ten moment ostateczny kształt ustawy nie jest jednak znany, więc trudno ocenić jego wpływ na rynek.

Nota 40. Instrumenty finansowe i rachunkowość zabezpieczeń

W roku 2019 Grupa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń oraz nie posiadała wbudowanych instrumentów pochodnych.

J.W. Construction Holding SA
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku

Instrumenty finansowe w podziale na kategorie	Wycena w zamortyzowanym koszcie	Wycena w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody	Wycena w wartości godziwej przez wynik finansowy	Razem na 30-06-2019
Krótkoterminowe aktywa finansowe	204 398 563,72	0,00	0,00	204 398 563,72
Należności handlowe oraz pozostałe należności	40 001 953,10	0,00	0,00	40 001 953,10
Inne aktywa finansowe	62 281 612,10	0,00	0,00	62 281 612,10
Środki pieniężne i ekwiwalenty	102 114 998,52	0,00	0,00	102 114 998,52
		0,00	0,00	
Długoterminowe aktywa finansowe	15 672 295,34	0,00	0,00	15 672 295,34
Inne aktywa finansowe	12 836 461,39	0,00	0,00	12 836 461,39
Należności handlowe oraz pozostałe należności	2 835 833,95	0,00	0,00	2 835 833,95
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	176 937 657,14	0,00	0,00	176 937 657,14
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	71 446 215,93	0,00	0,00	71 446 215,93
Kredyty i pożyczki	23 194 374,68	0,00	0,00	23 194 374,68
Inne zobowiązania	82 297 066,53	0,00	0,00	82 297 066,53
Długoterminowe zobowiązania finansowe	277 367 120,50	0,00	0,00	277 367 120,50
Kredyty i pożyczki	143 108 502,14	0,00	0,00	143 108 502,14
Inne zobowiązania	134 258 618,36	0,00	0,00	134 258 618,36

Instrumenty finansowe w podziale na kategorie	Wycena w zamortyzowanym koszcie	Wycena w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody	Wycena w wartości godziwej przez wynik finansowy	Razem na 31-12-2018
Krótkoterminowe aktywa finansowe	221 225 992,54	0,00	0,00	221 225 992,54
Należności handlowe oraz pozostałe należności	39 469 536,79	0,00	0,00	39 469 536,79
Inne aktywa finansowe	59 271 955,41	0,00	0,00	59 271 955,41
Środki pieniężne i ekwiwalenty	122 484 500,34	0,00	0,00	122 484 500,34
		0,00	0,00	
Długoterminowe aktywa finansowe	15 962 357,91	0,00	0,00	15 962 357,91
Inne aktywa finansowe	13 123 092,26	0,00	0,00	13 123 092,26
Należności handlowe oraz pozostałe należności	2 839 265,65	0,00	0,00	2 839 265,65
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	181 351 316,75	0,00	0,00	181 351 316,75
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	62 909 836,74	0,00	0,00	62 909 836,74
Kredyty i pożyczki	40 974 620,09	0,00	0,00	40 974 620,09
Inne zobowiązania	77 466 859,92	0,00	0,00	77 466 859,92
Długoterminowe zobowiązania finansowe	272 088 241,82	0,00	0,00	272 088 241,82
Kredyty i pożyczki	101 430 756,35	0,00	0,00	101 430 756,35
Inne zobowiązania	170 657 485,47	0,00	0,00	170 657 485,47

J.W. Construction Holding SA
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku

Instrumenty finansowe	30-06-2019	31-12-2018	30-06-2018
Wartość bilansowa i godziwa aktywów finansowych	220 070 859,06	237 188 350,45	264 569 321,43
Krótkoterminowe aktywa finansowe	204 398 563,72	221 225 992,54	195 358 797,04
Należności handlowe oraz pozostałe należności	40 001 953,10	39 469 536,79	40 418 699,91
Inne aktywa finansowe	62 281 612,10	59 271 955,41	1 642 043,03
Środki pieniężne i ekwiwalenty	102 114 998,52	122 484 500,34	153 298 054,10
Długoterminowe aktywa finansowe	15 672 295,34	15 962 357,91	69 210 524,39
Inne aktywa finansowe	12 836 461,39	13 123 092,26	66 219 169,24
Należności handlowe oraz pozostałe należności	2 835 833,95	2 839 265,65	2 991 355,15
Wartość bilansowa i godziwa zobowiązań finansowych	454 304 777,64	453 439 558,57	483 913 416,29
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	176 937 657,14	181 351 316,75	171 661 797,34
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	71 446 215,93	62 909 836,74	62 334 163,06
Kredyty i pożyczki	23 194 374,68	40 974 620,09	66 346 628,45
Inne zobowiązania	82 297 066,53	77 466 859,92	42 981 005,83
Długoterminowe zobowiązania finansowe	277 367 120,50	272 088 241,82	312 251 618,95
Kredyty i pożyczki	143 108 502,14	101 430 756,35	109 311 173,85
Inne zobowiązania	134 258 618,36	170 657 485,47	202 940 445,10

Grupa Kapitałowa przeprowadziła analizę w wyniku której stwierdzono, iż wartość instrumentów finansowych wykazanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej nie odbiega znacząco od ich wartości godziwej z uwagi na fakt, że większość tych instrumentów jest oprocentowana w oparciu stopę zmienną.

Wartości godziwe aktywów finansowych i zobowiązań finansowych określa się w następujący sposób:

- wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych o warunkach standardowych, znajdujących się w obrocie na aktywnych, płynnych rynkach określa się poprzez odniesienie do cen giełdowych;
- wartość godziwą pozostałych aktywów finansowych i zobowiązań finansowych (z wyjątkiem instrumentów pochodnych) określa się zgodnie z ogólnie przyjętymi modelami wyceny w oparciu o analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych, stosując ceny z dających się zaobserwować bieżących transakcji rynkowych i notowań dealerów dla podobnych instrumentów;

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku nie nastąpiło przeniesienie między poziomami w hierarchii wartości godziwej wykorzystywanej przy wycenie wartości godziwej, jak również nie nastąpiła zmiana klasyfikacji aktywów finansowych na skutek zmiany celu lub sposobu wykorzystania tych aktywów.

G. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2019 r.

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1 Nazwa, siedziba, organy rejestracyjne, przedmiot działalności

Spółka **J.W. Construction Holding S.A.** ("JWCH", „Jednostka Dominująca”) 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.

1.2 Czas trwania spółki

Czas trwania spółki J.W. Construction Holding S.A. na dzień 30 czerwca 2019 r. jest nieograniczony. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

1.3 Zatwierdzenie sprawozdania finansowego do publikacji

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd w dniu 29 sierpnia 2019 roku.

1.4 Kontynuacja działalności

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe spółki J.W. Construction Holding S.A. zostało przygotowane przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień bilansowy Zarząd Spółki J.W. Construction Holding S.A. nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.

1.5 Okres objęty sprawozdaniem

Prezentowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe obejmuje okres od dnia 1 stycznia 2019 do dnia 30 czerwca 2019 roku, a porównywalne dane finansowe i noty objaśniające obejmują okres od 1 stycznia 2018 do dnia 30 czerwca 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku w przypadku sprawozdania z sytuacji finansowej i zmian w kapitale własnym.

2. ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1 Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze 2019 roku oraz okresy porównawcze zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz pozostałymi MSR/MSSF mającymi zastosowanie.

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego, za wyjątkiem:

- nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej,
- środków pieniężnych wycenianych w wartości nominalnej,
- instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej, za wyjątkiem udziałów i akcji w jednostkach zależnych wycenianych w cenie nabycia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących,
- zobowiązań finansowych, w tym kredytów i pożyczek wycenianych według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

Sprawozdanie zostało sporządzone w oparciu o zasadę memoriału, za wyjątkiem sprawozdania z przepływów pieniężnych.

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji i objaśnień wymaganych w sprawozdaniu rocznym, dlatego należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku.

2.2 Oświadczenie o zgodności

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia 30 czerwca 2019 roku zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie MSR/MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską (przez zatwierdzenie przez Unię Europejską rozumie się ogłoszenie standardów lub interpretacji w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej). W zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami niniejsze skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r., poz. 351 z późniejszymi zmianami) i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych. W niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ogólny termin MSSF używany jest zarówno w odniesieniu do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, jak i Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

Zasady rachunkowości stosowano przy zachowaniu zasady ciągłości we wszystkich prezentowanych okresach.

2.3 Ważne oszacowania i założenia

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 Jednostce 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 Dominująca uzyskuje przychody ze świadczonych usług wykonywanych w oparciu o umowy zadań przez ustalony okres. Usługi wykonywane przez Jednostkę Dominującą są usługami długoterminowymi, a okres ich realizacji przekracza 6 miesięcy.

2.4 Zmiany zasad rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego sprawozdania finansowego za 2018 rok.

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

2.5 Zastosowanie nowych standardów, zmian do standardów i interpretacji

Obowiązujące standardy, które weszły w życie od 1 stycznia 2019 roku, standardy wydane i zatwierdzone przez Unię Europejską, które weszły w życie oraz standardy, które oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską zostały opisane na stronach 7-11.

2.6 Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Spółkę

W dniu 20 września 2018 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu połączenia Emitenta z podmiotami zależnymi : spółką pod firmą Seahouse Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Łódź Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Nowe Tysiąclecie Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Zdziarska Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Lewandów Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Porta Transport Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Szczecinie, spółką pod firmą J.W. Ergo Energy Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Towarzystwo Budownictwa Społecznego Nowy Dom Spółka

z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą J.W. Marka Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach oraz spółką Business Financial Construction Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie („**Spółki przejmowane**”).

Połączenie nastąpiło w ramach grupy kapitałowej Emitenta, we wszystkich Spółkach przejmowanych Emitent posiadał 100 % udziału w kapitale zakładowym. Połączenie zostało przeprowadzone w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie na Emitenta - jako jedynego wspólnika całego majątku Spółek przejmowanych. Połączenia dokonano metodą łączenie udziałów.

W związku z połączeniem dokonano korekty prezentacyjnej danych porównywalnych w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta za I półrocze 2019 roku.

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	30-06-2019	31-12-2018
AKTYWA TRWAŁE		810 932 636,71	799 850 652,05
Wartości niematerialne	1	12 909 322,06	12 872 925,97
Rzeczowe aktywa trwałe	2	249 950 142,88	249 153 252,48
Nieruchomości inwestycyjne	3	276 822 800,83	260 656 999,55
Inne aktywa finansowe	4	235 657 795,43	246 210 819,04
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		29 974 894,61	30 591 500,25
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	365 154,76	365 154,76
Prawo do użytkowania aktywa		5 252 526,14	0,00
AKTYWA OBROTOWE		856 359 084,48	868 340 134,41
Zapasy	6	29 240 425,27	28 148 284,47
Kontrakty budowlane	7	634 386 110,42	641 749 934,49
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	34 140 793,86	33 121 916,28
Inne aktywa finansowe	9	65 931 240,67	66 165 899,43
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	70 451 099,33	84 207 681,80
Rozliczenia międzyokresowe	11	18 440 797,79	14 946 417,94
Prawo do użytkowania aktywa		3 768 617,14	0,00
Aktywa razem		1 667 291 721,19	1 668 190 786,46
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		737 431 550,83	753 957 755,11
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		718 683 433,05	712 418 618,30
Niepodzielony wynik finansowy		-6 255 424,73	-6 255 424,73
Zysk/ strata netto		3 806 970,42	22 529 464,75
ZOBOWIĄZANIA		921 436 616,31	914 233 031,36
Zobowiązania długoterminowe		248 722 135,21	253 329 640,01
Kredyty i pożyczki	12	38 345 110,74	6 727 681,01
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		38 555 425,87	38 519 206,16
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		200 416,45	200 416,45
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia		0,00	0,00
Inne zobowiązania	13	171 621 182,15	207 882 336,39
Zobowiązania krótkoterminowe		672 714 481,10	660 903 391,35
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	14	57 239 680,76	53 994 773,25
Kontrakty budowlane	7	490 036 064,24	469 066 664,54
Kredyty i pożyczki	12	17 483 204,93	35 163 229,69
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	13	26 462 697,03	25 709 542,56
Inne zobowiązania	14	81 492 834,14	76 969 181,31
PRZYSZŁE DŁUGOTERMINOWE ZDYSKONTOWANE PŁATNOŚCI Z TYTUŁU LEASINGU		7 228 295,37	0,00
PRZYSZŁE KRÓTKOTERMINOWE ZDYSKONTOWANE PŁATNOŚCI Z TYTUŁU LEASINGU		1 195 258,69	0,00
Pasywa razem		1 667 291 721,19	1 668 190 786,46

Śródroczne skrócone sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku

	Nota	za okres 01-01-2019 do 30-06-2019	za okres 01-01-2018 do 30-06-2018 (dane przekształcone)
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	15	158 624 886,08	80 321 085,84
Przychody netto ze sprzedaży produktów		156 270 952,83	77 977 412,03
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		2 353 933,25	2 343 673,81
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	16	122 896 050,84	77 226 313,03
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		120 552 894,17	74 880 808,60
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		2 343 156,67	2 345 504,43
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		35 728 835,24	3 094 772,81
Koszty sprzedaży		10 492 116,26	9 751 702,57
Koszty ogólnego zarządu		14 144 915,61	10 109 442,71
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		-824 000,94	-4 052 202,88
Zysk (strata) ze sprzedaży		10 267 802,43	-20 818 575,35
Pozostałe przychody operacyjne	17	799 330,87	345 208,57
Pozostałe koszty operacyjne	18	2 598 843,72	3 506 207,71
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		8 468 289,58	-23 979 574,49
Przychody finansowe	19	2 412 859,93	12 706 849,44
Koszty finansowe	20	6 421 353,75	13 626 473,23
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		4 459 795,76	-24 899 198,28
Zysk (strata) brutto		4 459 795,76	-24 899 198,28
Podatek dochodowy		652 825,34	-5 784 873,63
Zysk (strata) netto		3 806 970,42	-19 114 324,65

Inne całkowite dochody:		0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		0	0
Zysk/strata z przejęcia spółek		0	0
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0	0
Inne całkowite dochody		0	0
Całkowity dochód		3 806 970,42	-19 114 324,65

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		za okres 01-01-2019 do 30-06-2019	za okres 01-01-2018 do 30-06-2018
Zyski			
(A) Zysk wynikający ze sprawozdań finansowych		3 806 970,42	-19 114 324,65
Liczba akcji			
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*		88 859 443	88 859 443
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję		88 859 443	88 859 443
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)		0,04	-0,22
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)		0,04	-0,22

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	za okres 01-01-2019 do 30-06-2019	za okres 01-01-2018 do 30-06-2018 (dane przekształcone)
Zysk (strata) netto	3 806 970,42	-19 114 324,65
Korekta o pozycję	10 842 792,95	-970 375,15
Amortyzacja	4 771 130,04	4 269 752,38
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	591 520,12	-3 113 142,00
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-61 793,89	0,00
Odsetki i dywidendy	2 360 085,97	3 696 512,08
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	1 158 876,31	-9 902 870,99
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	1 796 352,44	0,00
Inne korekty o pozycję:	226 621,96	4 079 373,38
- korekta wartości firmy	0,00	0,00
- odpis nieruchomości inwestycyjne	824 000,94	4 052 202,88
- zmiana stanu środków trwałych – przesunięcia wew.		0,00
- pozostałe korekty	-597 378,98	27 170,50
Zmiana stanu kapitału obrotowego	26 697 109,38	115 684 129,55
Zmiana stanu zapasów	-1 111 110,67	1 716 978,73
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	28 315 032,07	107 033 202,44
Zmiana stanu należności	-2 018 877,58	3 684 340,30
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 512 065,56	3 249 608,08
Przepływy pieniężne w działalności operacyjnej	41 346 872,75	95 599 429,75
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	9 666 878,25	0,00
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-33 524 495,68	-67 423 693,86
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	69 275,97
Pożyczki udzielone	-11 171 749,79	-6 102 798,69
Splata pożyczek	8 683 333,31	54 168,03
Inne nabycia aktywów finansowych	-1 043 000,00	-945 000,00
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	188 771,67	22 413,29
Nabycia jednostek zależnych	-45 000,00	-203 312,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-27 245 262,24	-74 528 947,26
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Otrzymane kredyty i pożyczki	39 110 034,20	3 084 851,76
Splaty kredytów i pożyczek	-24 796 763,37	-33 155 905,88
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-28 000 000,00	-12 890 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-845 491,40	-641 420,17
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-9 257 447,71	-10 652 659,18
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-4 068 524,70	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-27 858 192,98	-54 255 133,47
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-13 756 582,47	-33 184 650,98
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	84 207 681,80	157 132 776,26
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	70 451 099,33	123 948 125,28

J.W. Construction Holding SA
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2018	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	706 687 031,11	5 731 587,19	-6 255 424,73	22 529 464,75	753 957 755,11
Stan na 1 stycznia 2019	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	706 687 031,11	5 731 587,19	-6 255 424,73	22 529 464,75	753 957 755,11
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00		0,00	0,00			0,00
Zakup akcji własnych	0,00	-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	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty	0,00	0,00	0,00	-16 264 650,00	0,00	0,00	0,00	-16 264 650,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	-4 068 524,70	0,00	-66 264 650,00	50 000 000,00	0,00	0,00	-20 333 174,70
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00		0,00		3 806 970,42	3 806 970,42
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	-4 068 524,70	0,00	-66 264 650,00	50 000 000,00	0,00	3 806 970,42	-16 526 204,28
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	22 529 464,75	0,00		-22 529 464,75	0,00
Stan na 30 czerwca 2019	17 771 888,60	-4 068 524,70	7 493 208,19	662 951 845,86	55 731 587,19	-6 255 424,73	3 806 970,42	737 431 550,83

J.W. Construction Holding SA
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku

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

J.W. Construction Holding SA
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2017 (dane przekształcone)	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	676 124 356,46	5 731 587,19	-4 724 163,88	29 031 413,80	731 428 290,36
Stan na 1 stycznia 2018	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	676 124 356,46	5 731 587,19	-4 724 163,88	29 031 413,80	731 428 290,36
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00		0,00				0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wyplata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący pozycji odniesionych bezpośrednio na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-19 114 324,65	-19 114 324,65
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-19 114 324,65	-19 114 324,65
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	30 511 177,65	0,00	-1 479 763,85	-29 031 413,80	0,00
Stan na 30 czerwca 2018 (dane przekształcone)	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	706 635 534,11	5 731 587,19	-6 203 927,73	-19 114 324,65	712 313 965,71

H. WYBRANE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2019 r.

1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30-06-2019	31-12-2018
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy	12 389 648,22	12 389 648,22
c) inne wartości niematerialne	519 673,84	483 277,75
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	12 909 322,06	12 872 925,97

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30-06-2019	31-12-2018
a) środki trwałe, w tym:	243 530 269,58	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	208 156 542,71	208 253 643,68
- urządzenia techniczne i maszyny	10 526 851,05	10 762 807,68
- środki transportu	2 707 101,19	2 486 922,93
- inne środki trwałe	6 138 816,24	6 703 579,11
b) środki trwałe w budowie	6 419 873,30	4 945 340,69
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	249 950 142,88	249 153 252,48

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	30-06-2019	31-12-2018
a) nieruchomości inwestycyjne	276 822 800,83	260 656 999,55
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	276 822 800,83	260 656 999,55

Nota 4. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30-06-2019	31-12-2018
a) udziały lub akcje	182 759 490,18	198 979 140,18
b) udzielone pożyczki	50 503 579,64	46 191 196,99
c) inne inwestycje długoterminowe	2 394 725,61	1 040 481,87
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	235 657 795,43	246 210 819,04

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30-06-2019	31-12-2018
a) w jednostkach powiązanych	224 629 136,95	240 650 442,13
- udziały lub akcje	182 550 940,18	198 770 590,18
- inne papiery wartościowe	432 515,51	423 305,51
- udzielone pożyczki	41 645 681,26	41 456 546,44
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	11 028 658,48	5 560 376,91
- udziały lub akcje	208 550,00	208 550,00
- inne papiery wartościowe	1 962 210,10	617 176,36
- udzielone pożyczki	8 857 898,38	4 734 650,55
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	235 657 795,43	246 210 819,04

Nota 5. Należności handlowe oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	30-06-2019	31-12-2018
a) należności z tytułu kaucji	0,00	0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasing)	0,00	0,00
b) pozostałe należności	365 154,76	365 154,76
Wartość należności, razem	365 154,76	365 154,76

2. AKTYWA OBROTOWE

Nota 6. Zapasy

ZAPASY	30-06-2019	31-12-2018
a) materiały	1 338 626,36	1 643 361,78
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	0,00	0,00
d) towary	27 405 415,27	25 536 435,63
e) zaliczki na dostawy	496 383,64	968 487,06
Wartość zapasów, razem	29 240 425,27	28 148 284,47

Nota 7. Kontrakty budowlane

KONTRAKTY BUDOWLANE	30-06-2019	31-12-2018
a) półprodukty i produkty w toku	599 413 050,35	551 030 000,43
b) produkty gotowe	20 350 774,82	77 635 561,36
c) zaliczki na dostawy	14 622 285,25	13 084 372,65
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,05
Wartość kontraktów budowlanych razem	634 386 110,42	641 749 934,49

KONTRAKTY BUDOWLANE	30-06-2019	31-12-2018
a) rozliczenia międzyokresowe	490 036 064,24	469 066 664,54
Wartość kontraktów budowlanych razem	490 036 064,24	469 066 664,54

Rozliczenia międzyokresowe	30-06-2019	31-12-2018
- zaliczki na lokale	488 375 972,51	462 281 131,35
- rezerwa na roboty	1 660 091,73	5 885 533,19
- inne	0,00	900 000,00
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	490 036 064,24	469 066 664,54

Nota 8. Należności handlowe oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30-06-2019	31-12-2018
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	6 160 341,23	6 737 865,73
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	18 248 820,69	16 772 306,85
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	6 941 416,34	7 822 905,74
d) inne	2 790 215,60	1 788 837,96
Wartość należności, razem	34 140 793,86	33 121 916,28

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH	30-06-2019	31-12-2018
nieprzeterminowane	22 964 548,07	22 468 095,25
Do 3 miesięcy	352 561,81	284 979,09
Powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	382 743,88	90 830,26
Powyżej 6 miesięcy do 1 roku	170 994,99	325 239,97
Powyżej 1 roku	538 313,17	341 028,01
Należności z tyt. dostaw i usług brutto	24 409 161,92	23 510 172,58
Odpisy aktualizujące należności	0,00	0
Należności z tyt. dostaw i usług netto	24 409 161,92	23 510 172,58

Nota 9. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	30-06-2019	31-12-2018
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	62 704 599,97	62 716 663,05
c) inne papiery wartościowe	3 226 640,70	3 449 236,38
d) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	65 931 240,67	66 165 899,43

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	30-06-2019	31-12-2018
a) w jednostkach powiązanych	62 649 115,43	62 661 178,51
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	62 649 115,43	62 661 178,51
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	3 282 125,24	3 504 720,92
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	3 226 640,70	3 449 236,38
- udzielone pożyczki	55 484,54	55 484,54
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	65 931 240,67	66 165 899,43

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30-06-2019	31-12-2018
a) środki pieniężne w kasie i banku	70 413 871,16	84 196 799,55
b) inne środki pieniężne	747,80	747,80
c) inne aktywa pieniężne	36 480,37	10 134,45
Wartość środków pieniężnych, razem	70 451 099,33	84 207 681,80

ŚRODKI NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH	30-06-2019	31-12-2018
środki pieniężne na rachunkach powierniczych	21 184 001,06	61 483 631,37
JW. Construction Holding SA	21 184 001,06	61 483 631,37

Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	30-06-2019	31-12-2018
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	18 440 797,79	14 946 417,94
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	18 440 797,79	14 946 417,94

Rozliczenia międzyokresowe	30-06-2019	31-12-2018
- ubezpieczenia majątkowe	234 772,85	342 641,77
- odsetki	2 622 100,01	2 739 700,01
- koszty prowizji	11 876 891,55	11 146 865,43
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, podatek drogowy	2 703 469,96	0,00
- inne	1 003 563,42	717 210,73
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	18 440 797,79	14 946 417,94

3. ZOBOWIĄZANIA

Nota 12. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	30-06-2019	31-12-2018
a) kredyty	55 828 315,67	41 515 044,84
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>38 345 110,74</i>	<i>6 727 681,01</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>17 483 204,93</i>	<i>34 787 363,83</i>
b) pożyczki	0,00	375 865,86
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>375 865,86</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	55 828 315,67	41 890 910,70
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	38 345 110,74	6 727 681,01
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	17 483 204,93	35 163 229,69

J.W. Construction Holding SA
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30-06-2019	31-12-2018
Do 1 roku	17 483 204,93	34 787 363,83
Powyżej 1 roku do 2 lat	19 968 640,15	2 151 428,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	18 376 470,59	4 576 253,01
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem kredyty, w tym:	55 828 315,67	41 515 044,84
- długoterminowe	38 345 110,74	6 727 681,01
- krótkoterminowe	17 483 204,93	34 787 363,83

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30-06-2019	31-12-2018
Do 1 roku	0,00	375 865,86
Powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	0,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem pożyczki, w tym:	0,00	375 865,86
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	375 865,86

Nota 13. Inne zobowiązania długoterminowe

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	30-06-2019	31-12-2018
a) część krótkoterminowa, w tym:	26 462 697,03	25 709 542,56
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	9 389 893,34	10 003 703,49
- odsetki naliczone	1 155 862,39	1 110 399,96
- depozyty czynszowe	480 433,64	480 433,64
- zaliczki_hotele	2 570 422,36	3 301 197,35
- inne	5 183 174,95	5 111 672,54
- pozostałe rezerwy, w tym:	17 072 803,69	15 705 839,07
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	0,00	0,00
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	0,00	0,00
- rezerwy pozostałe	17 072 803,69	15 705 839,07
a) część długoterminowa, w tym:	0,00	0,00
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	0,00	0,00
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	26 462 697,03	25 709 542,56

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	30-06-2019	31-12-2018
a) zobowiązania z tytułu leasingu	1 334 685,48	833 587,68
b) zobowiązania z tytułu kaucji	40 754 975,83	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	11 810 097,27	10 960 675,76
f) zobowiązania wekslowe-obce	0,00	0,00
g) pożyczki otrzymane-jednostki powiązane	23 921 423,57	23 573 603,57
Wartość innych zobowiązań, razem	171 621 182,15	207 882 336,39

Nota 14. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	30-06-2019	31-12-2018
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	29 033 759,70	28 244 378,92
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	6 763 296,43	3 626 926,40
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	4 178 135,86	2 547 023,23
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 257 151,58	2 118 570,66
e) zaliczki otrzymane na dostawy	40 581,01	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	12 233 002,78	13 121 603,18
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	57 239 680,76	53 994 773,25

INNE ZOBOWIĄZANIA	30-06-2019	31-12-2018
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	80 761 869,60	75 941 216,10
b) zobowiązania z tytułu weksli-obce	0,00	0,00
c) zobowiązania z tytułu leasingu	730 964,54	1 027 965,21
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	81 492 834,14	76 969 181,31

4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 15. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
Przychody ze sprzedaży produktów	118 801 794,04	44 235 472,98
Przychody ze sprzedaży usług	37 469 158,79	33 741 939,05
Przychody ze sprzedaży towarów	2 353 933,25	2 343 673,81
Wartość przychodów, razem	158 624 886,08	80 321 085,84

	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
Przychody ze sprzedaży, z czego:	158 624 886,08	80 321 085,84
-ze sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków	118 801 794,04	44 235 472,98
-ze sprzedaży usług	37 469 158,79	33 741 939,05
-ze sprzedaży towarów	2 353 933,25	2 343 673,81

	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	156 270 952,83	77 977 412,03
-działalność deweloperska	125 980 965,78	50 461 024,37
-działalność hotelarska	25 772 951,90	24 570 015,73
-działalność gastronomiczna	1 404 632,67	0,00
-zarządzanie nieruchomościami	3 112 402,48	2 946 371,93

	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych	118 801 794,04	44 235 472,98
-Warszawa i okolice	84 826 642,50	35 713 501,45
-Gdynia	23 776 731,28	3 289 699,87
- Łódź	10 867,44	6 768,30
- Szczecin	0,00	0,00
- Katowice	519 535,82	5 225 503,36
- Poznań	0,00	0,00
- działki i sieci	9 668 017,00	0,00

	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych	25 772 951,90	24 570 015,73
-Warszawa i okolice	3 226 691,25	2 776 721,00
- Tarnowo	2 327 147,37	3 416 729,65
- Stryków	3 474 202,23	1 994 877,23
- Krynica Górská	16 744 911,05	16 381 687,85

Nota 16. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
Koszty ze sprzedaży produktów	93 218 934,41	53 469 154,64
Koszty ze sprzedaży usług	27 333 959,76	21 411 653,96
Koszty ze sprzedaży towarów	2 343 156,67	2 345 504,43
Koszt własny sprzedaży, razem	122 896 050,84	77 226 313,03

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
Koszty sprzedaży	10 492 116,26	9 751 702,57
Koszty zarządu	14 144 915,61	10 109 442,71
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	24 637 031,87	19 861 145,28

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
Amortyzacja	4 808 422,04	3 972 612,74
Zużycie materiałów i energii	35 809 552,61	65 326 021,72
Usługi obce	84 461 936,53	129 417 448,47
Podatki i opłaty	4 500 972,75	4 364 942,73
Wynagrodzenia	17 068 956,21	14 308 414,60
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 242 583,84	2 684 614,99
Pozostałe koszty rodzajowe	5 430 361,42	4 338 554,36
Koszty wg rodzaju, razem	155 322 785,40	224 412 609,61

Nota 17. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	62 241,04	6 003,29
b) inne przychody operacyjne	737 089,83	339 205,28
Wartość przychodów operacyjnych, razem	799 330,87	345 208,57

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	62 241,04	6 003,29
b) opłaty manipulacyjne, kary	170 776,40	900,00
c) rezerwy, odpisy aktualizujące	24 914,26	0,00
d) ujawnienie aktywów	0,00	0,00
e) inne (w tym odszkodowania)	541 399,17	338 305,28
Wartość kosztów operacyjnych, razem	799 330,87	345 208,57

Nota 18. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
c) inne koszty operacyjne	2 598 843,72	3 506 207,71
Wartość kosztów operacyjnych, razem	2 598 843,72	3 506 207,71

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
c) rezerwy	1 366 964,62	1 413 964,62
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	472 333,39	1 843 605,96
e) odstępne	0,00	0,00
f) koszty postępowania sądowego	229 068,10	79 027,10
g) koszty zaniechanych inwestycji	0,00	0,00
h) inne (w tym użytkowanie wieczyste_sprawa sądowa)	530 477,61	169 610,03
Wartość kosztów operacyjnych, razem	2 598 843,72	3 506 207,71

J.W. Construction Holding SA
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku

Nota 19. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki	2 019 541,85	9 193 261,05
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
d) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
e) inne	393 318,08	3 513 588,39
Wartość przychodów finansowych, razem	2 412 859,93	12 706 849,44

Przychody finansowe	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
a) dywidendy	0,00	0,00
b) odsetki od klientów	78 584,49	48 272,63
c) odsetki od pożyczek	1 493 014,88	667 194,87
d) odsetki od lokat, bankowe	278 380,74	481 182,39
e) odsetki od weksli	61 228,06	30 741,35
f) odsetki pozostałe - zwrot	108 333,68	7 965 869,81
g) różnice kursowe	0,00	0,00
h) aktualizacji wartości inwestycji	0,00	0,00
i) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
j) inne	393 318,08	3 513 588,39
Razem	2 412 859,93	12 706 849,44

Nota 20. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
a) odsetki	5 750 259,33	13 595 479,07
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
c) strata ze zbycia inwestycji	0,00	30 384,75
d) inne	671 094,42	609,41
Wartość kosztów finansowych, razem	6 421 353,75	13 626 473,23

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2019 do 30-06-2019	od 01-01-2018 do 30-06-2018
a) odsetki, prowizje kredyty	1 482 994,90	1 172 673,14
b) odsetki-leasing	33 270,86	33 861,97
c) odsetki- pożyczki	347 820,00	338 691,10
d) odsetki- weksle	213 684,72	322 834,39
e) odsetki- emisja obligacji	1 711 448,55	2 652 776,12
f) odsetki pozostałe	1 961 040,30	9 074 642,35
g) różnice kursowe	0,00	0,00
h) strata ze zbycia inwestycji	0,00	30 384,75
i) inne	671 094,42	609,41
Wartość kosztów finansowych, razem	6 421 353,75	13 626 473,23

J.W. Construction Holding SA
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku

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, 29 sierpnia 2019 r.