

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 9 MIESIĘCY

zakończony dnia 30 września 2018 roku. Sporządzone zgodnie
z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej



Ząbki, 21 listopada 2018

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

E. SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA

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

F. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA

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

A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

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

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

Czas trwania Jednostki Dominującej na dzień 30 września 2018 r. jest nieograniczony. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

2. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

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

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy i objętych konsolidacją na dzień 30 września 2018 r. prezentuje poniższa tabela:

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

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy jest:

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

- Hanza Invest S.A. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

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

Sporządzanie sprawozdania skonsolidowanego

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za lata 2017-2018 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 2017-2018 wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją następujących jednostek podporządkowanych:

W 2018 roku:

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

W 2017 roku:

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

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

Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

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

Ważne oszacowania i założenia

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

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

Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za III kwartał 2018 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2017 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 2017 rok, opublikowanym w dniu 14 marca 2018 roku.

- **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 2018 roku**

MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

MSSF 9 zastępuje dotychczasowy standard MSR 39 „Instrumenty finansowe – ujmowanie i wycena”. Główne zmiany wynikające z nowego standardu to między innymi:

- nowy podział na kategorie aktywów finansowych,
- nowe kryteria kwalifikacji aktywów do grupy aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu,
- nowy model ujmowania utraty wartości - model oczekiwanych strat kredytowych,
- nowe zasady rozpoznawania zmian wyceny do wartości godziwej inwestycji w kapitałowe instrumenty finansowe,
- likwidacja konieczności wyodrębniania wbudowanych instrumentów pochodnych z aktywów finansowych.

MSSF 9 został zastosowany od 1 stycznia 2018 roku. Wprowadzone zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki i nie mają one istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

MSSF 15 został zatwierdzony do stosowania w państwach członkowskich Unii Europejskiej i ma zastosowanie do sprawozdań finansowych sporządzonych za okresy obrotowe rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2018 roku lub później. Przepisy MSSF 15 mają zastosowanie do umów z klientami z wyjątkiem umów leasingowych objętych MSR 17 „Leasing”, instrumentów finansowych i innych praw lub zobowiązań umownych objętych MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”, MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”, MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”, umów ubezpieczeniowych objętych MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”. MSSF 15 zakłada, że ujmowanie przychodu powinno odzwierciedlać przeniesienie przyrzeczonych towarów lub usług na klienta w kwocie, która odpowiada wynagrodzeniu, jakiego Grupa spodziewa się w zamian za dane towary i usługi. Zgodnie z MSSF 15 przeniesienie towarów i usług oparte jest na koncepcji przeniesienia kontroli na klienta, które może nastąpić w określonym momencie (dostawa towaru, wykonanie usługi) lub na przestrzeni czasu (przykładowo w czasie świadczenia usługi lub w trakcie powstawania zamówionego towaru).

MSSF 15 został zastosowany od 1 stycznia 2018 roku. Na podstawie przeprowadzonej analizy wpływu wdrożenia MSSF 15 (m.in. analiza kluczowych umów zawartych z klientami, w podziale na poszczególne segmenty działalności, pod kątem występowania w nich specyficznych obszarów ujęcia przychodów) nie zidentyfikowano umów o w przypadku których wdrożenie MSSF 15 mogłoby mieć istotny wpływ na sprawozdanie finansowe.

Pozostałe standardy

- Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji” – Zmiany wprowadzają wymogi w zakresie ujmowania:
 - (a) skutków warunków nabycia uprawnień i warunków innych niż warunki nabycia uprawnień na wycenę płatności na bazie akcji rozliczanymi w środkach pieniężnych,
 - (b) płatności na bazie akcji mającej funkcję rozliczenia netto z zobowiązaniami podatkowymi,
 - (c) modyfikacji warunków płatności na bazie akcji, które powodują zmianę klasyfikację transakcji z rozliczanych w środkach pieniężnych do rozliczanych w instrumentach kapitałowych.
- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – Zmiany zostały wprowadzone w celu rozwiązania problemów wynikających z wdrożenia nowego standardu MSSF 9 „Instrumenty finansowe” przed wprowadzeniem nowego standardu zastępującego MSSF 4.).

- Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” – Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych określają, że jednostka dokonuje przeniesienia poszczególnych nieruchomości do lub z nieruchomości inwestycyjnych tylko wówczas, gdy istnieją dowody na zmianę sposobu ich użytkowania. Zmiana sposobu użytkowania występuje wtedy, gdy poszczególna nieruchomość spełnia lub przestała spełniać definicję nieruchomości inwestycyjnych. Zmiana intencji kierownictwa co do sposobu użytkowania nieruchomości sama w sobie nie stanowi przesłanki na zmianę sposobu użytkowania. Zmiany określają również, iż przykłady zawarte w paragrafie 57 nie stanowią zamkniętego katalogu przykładów (przed zmianą wykaz ten stanowi zamknięty katalog przykładów).
- Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe - Interpretacja określa, iż w celu ustalenia kursu wymiany datą transakcji jest data początkowego ujęcia przedpłaty jako składnika aktywów niepieniężnych lub zobowiązania z tytułu odroczonej dochodów. Jeśli istnieje wiele płatności lub wpływów zaliczkowych, ustala się datę transakcji w odniesieniu do każdej płatności lub wpływów.
- Zmiany do MSSF (cykl 2014-2016) – Zmian dokonano w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF. Zmiany dotyczą MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28 i są ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa.

W ocenie Spółki wyżej wymienione standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miały znaczącego wpływu na sprawozdanie finansowe w okresie ich pierwszego zastosowania.

▪ Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres III kwartału 2018 roku, w którym miało miejsca połączenie spółek. W związku z połączeniem dokonano korekty prezentacyjnej danych porównywalnych w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta za III kwartał 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Poniżej zaprezentowano wpływ korekty prezentacyjnej danych porównywalnych na kapitały Emitenta:

ZMIANY W KAPITAŁACH PO POŁĄCZENIU	31.12.2017	30.09.2017
Kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) zapasowy	22 835 402,21	22 783 905,21
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-4 724 163,88	-4 785 924,14
Zysk (strata) netto	2 086 651,66	6 817 025,39
Kapitał (fundusz) własny	20 197 889,99	24 815 006,46

Połączenie zostało opisane w punkcie 9 Dodatkowej informacji.

- **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:

- 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.
- MSSF 16 „Leasing” - 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.

W odniesieniu do klasyfikacji leasingu u leasingodawców, przeprowadza się ją tak samo jak zgodnie z MSR 17 – tj. jako leasing operacyjny lub finansowy. U leasingodawcy leasing jest klasyfikowany jako leasing finansowy, jeżeli następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i korzyści z tytułu posiadania odnośnych aktywów. W przeciwnym przypadku leasing jest klasyfikowany jako leasing operacyjny. W leasingu finansowym leasingodawca rozpoznaje przychody finansowe przez okres leasingu, w oparciu o stałą okresową stopę zwrotu na inwestycji netto. Leasingodawca ujmuje płatności leasingu operacyjnego w przychody liniowo lub w inny systematyczny sposób, jeśli lepiej odzwierciedla wzór otrzymywania korzyści z wykorzystania odnośnych aktywów.

Data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie. Wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone w przypadku jednostek, które stosują MSSF 15 Przychody z umów z klientami od daty lub przed datą pierwszego zastosowania niniejszego standardu.

Według szacunków Spółki zmiana do MSSF 9 nie będzie miała znaczącego wpływu na sprawozdanie finansowe w okresie jego pierwszego zastosowania.

Spółka nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania MSSF 16 i będzie stosowała standard począwszy od 1 stycznia 2019 roku. W ramach wdrożenia nowego standardu Spółka rozpoczęła ocenę umów, w celu zidentyfikowania czy umowa spełnia definicję leasingu oraz oszacowania okresu leasingu. Nowe wymagania eliminują pojęcie leasingu operacyjnego, a co za tym idzie pozabilansowe ujęcie użytkowanych na tej podstawie aktywów. Wszystkie użytkowane aktywa i odnośne zobowiązania do zapłaty czynszów będą musiały zostać ujęte w bilansie. Wpływnie to na zmianę podstawy kalkulacji powszechnie używanych wskaźników finansowych. Spółka planuje skorzystać ze zwolnienia ze stosowania wymogów standardu w odniesieniu do leasingów krótkoterminowych oraz leasingów aktywów niskocennych. W odniesieniu do Spółki, jako leasingodawcy - zasady ujmowania umów leasingowych i ich rozliczania pozostaną w większości bez zmian.

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, zmian do standardów i interpretacji, które według stanu na dzień 16 kwietnia 2018 r. nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- 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.
- 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.
- 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 przedsięwzięciach, które wchodzi 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.
- 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 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).

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.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	30.09.2018	31.12.2017
AKTYWA TRWAŁE		786 833 045,71	745 462 743,34
Wartości niematerialne	1	12 840 244,07	12 489 047,53
Rzeczowe aktywa trwałe	2	418 957 788,89	413 497 228,56
Nieruchomości inwestycyjne	3	238 535 966,04	279 544 497,36
Inne aktywa finansowe	4	66 633 311,16	3 753 010,25
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		46 878 300,08	33 146 685,79
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	2 987 435,47	3 032 273,85
AKTYWA OBROTOWE		1 023 699 358,00	945 424 569,82
Zapasy	6	28 688 193,21	30 400 513,03
Kontrakty budowlane	7	748 326 860,05	629 595 306,51
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	40 177 467,13	42 139 203,55
Inne aktywa finansowe	9	2 099 504,91	55 725 214,89
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	187 150 008,34	174 271 089,37
Rozliczenia międzyokresowe	11	17 257 324,36	13 293 242,47
Aktywa razem		1 810 532 403,71	1 690 887 313,15
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		692 614 979,71	678 227 625,57
Kapitał podstawowy		17 771 888,60	17 771 888,60
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 493 208,19	7 490 208,19
Pozostałe kapitały	13	696 576 901,60	643 347 486,83
Niepodzielony wynik finansowy		-44 425 612,23	-16 318 050,13
Zysk/ strata netto		15 198 593,56	25 936 092,09
ZOBOWIĄZANIA		1 117 917 423,99	1 012 659 687,57
Zobowiązania długoterminowe		412 371 512,08	463 811 348,81
Kredyty i pożyczki	12	107 531 246,00	144 689 144,73
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		42 707 138,83	37 474 920,23
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		241 204,48	241 204,48
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	15	54 494 770,48	54 578 877,99
Inne zobowiązania	14	207 397 152,28	226 827 201,37
Zobowiązania krótkoterminowe		705 545 911,91	548 848 338,76
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	15	71 537 564,53	60 625 467,65
Kontrakty budowlane	7	509 286 414,01	377 519 939,66
Kredyty i pożyczki	12	53 652 673,44	60 247 273,99
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	15	27 608 810,19	27 735 675,12
Inne zobowiązania	16	43 460 449,75	22 719 982,34
Pasywa razem		1 810 532 403,71	1 690 887 313,15

2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2018 do 30-09-2018	za okres 01-01-2017 do 30-09-2017	za okres 01-07-2018 do 30-09-2018	za okres 01-07-2017 do 30-09-2017
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	325 418 148,07	227 718 769,79	235 667 780,84	92 408 938,49
Przychody netto ze sprzedaży produktów		323 235 175,65	226 170 863,03	235 693 003,16	91 440 551,19
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		2 182 972,42	1 547 906,76	-25 222,32	968 387,30
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	18	266 495 298,45	171 478 778,41	181 151 041,96	66 357 766,66
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		264 319 149,47	169 903 962,16	181 180 705,44	65 358 252,82
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		2 176 148,98	1 574 816,25	-29 663,48	999 513,84
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		58 922 849,62	56 239 991,38	54 516 738,88	26 051 171,83
Koszty sprzedaży		16 944 366,13	16 301 772,32	6 616 361,54	5 147 154,25
Koszty ogólnego zarządu		18 294 478,07	16 335 301,21	6 562 877,89	5 760 743,58
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		-4 795 776,22	-2 261 638,01	-743 573,34	-615 281,95
Zysk (strata) ze sprzedaży		18 888 229,20	21 341 279,83	40 593 926,11	14 527 992,05
Pozostałe przychody operacyjne	19	1 888 074,08	1 237 193,22	969 929,12	435 385,70
Pozostałe koszty operacyjne	20	5 973 805,03	8 241 546,66	2 094 214,94	1 433 961,65
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		14 802 498,25	14 336 926,39	39 469 640,29	13 529 416,10
Przychody finansowe	21	11 037 244,99	2 054 884,41	-50 130,42	904 014,29
Koszty finansowe	22	19 108 264,38	12 358 956,13	5 118 708,04	3 481 515,62
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		6 731 478,86	4 032 854,67	34 300 801,83	10 951 914,77
Zysk (strata) brutto		6 731 478,86	4 032 854,67	34 300 801,83	10 951 914,77
Podatek dochodowy		-8 467 114,70	974 089,85	-2 332 821,01	4 355 002,05
Zysk (strata) netto		15 198 593,56	3 058 764,82	36 633 622,84	6 596 912,71

Inne całkowite dochody:		-519 555,86	-580 131,40	-423 384,03	60 056,94
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		-519 555,86	-580 131,40	-423 384,03	60 056,94
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00	0,00	0,00
Inne całkowite dochody		0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowity dochód		14 679 037,70	2 478 633,42	36 210 238,81	6 656 969,65

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	za okres 01-01- 2018 do 30-09- 2018	za okres 01-01- 2017 do 30-09- 2017	za okres 01-07- 2018 do 30-09- 2018	za okres 01-07- 2017 do 30-09- 2017
Zyski				
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych	15 198 593,56	3 058 764,82	36 210 238,81	6 656 969,65
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	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	88 859 443	88 859 443
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)	0,17	0,03	0,41	0,07
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)	0,17	0,03	0,41	0,07

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



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018r.

3. Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 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
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 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	-519 555,86	0,00	0,00	-519 555,86
Zysk/ strata z przejęcia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	3 000,00	0,00	0,00	0,00	-294 683,56	0,00	-291 683,56
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	638 322 939,75	7 947 307,60	-3 442 316,38	-16 612 733,69	25 936 092,09	677 416 386,15
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 198 593,56	15 198 593,56
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	638 322 939,75	7 947 307,60	-3 442 316,38	-16 612 733,69	41 134 685,64	692 614 979,71
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 30 września 2018	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	692 071 910,38	7 947 307,60	-3 442 316,38	-44 425 612,23	15 198 593,56	692 614 979,71



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018r.

w	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 2016	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	646 600 115,53	7 947 307,60	-2 021 991,29	-49 573 465,57	24 978 238,97	653 192 302,02
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2017	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	646 600 115,53	7 947 307,60	-2 021 991,29	-49 573 465,57	24 978 238,97	653 192 302,02
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-900 769,23	0,00	0,00	-900 769,23
Zysk/ strata z przejęcia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,70	0,00	0,70
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	646 600 115,53	7 947 307,60	-2 922 760,52	-49 573 464,87	24 978 238,97	652 291 533,49
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25 936 092,09	25 936 092,09
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	646 600 115,53	7 947 307,60	-2 922 760,52	-49 573 464,87	50 914 331,06	678 227 625,58
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	-8 277 175,78	0,00	0,00	33 255 414,75	-24 978 238,97	0,00
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	678 227 625,58



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018r.

	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 2016	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	646 600 115,53	7 947 307,60	-2 021 991,29	-49 573 465,57	24 978 238,97	653 192 302,02
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2017	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	646 600 115,53	7 947 307,60	-2 021 991,29	-49 573 465,57	24 978 238,97	653 192 302,02
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	-580 131,40	0,00	0,00	-580 131,40
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	0,72	0,00	0,72
Włączenie spółki do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	646 600 115,53	7 947 307,60	-2 602 122,69	-49 573 464,85	24 978 238,97	652 612 171,34
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 058 764,82	3 058 764,82
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	646 600 115,53	7 947 307,60	-2 602 122,69	-49 573 465,57	28 037 003,78	655 670 935,44
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	-7 948 553,58	0,00	0,00	32 926 792,55	-24 978 238,97	0,00
Stan na 30 września 2017	17 771 888,60	0,00	7 490 208,19	638 651 561,95	7 947 307,60	-2 602 122,69	-16 646 672,31	3 058 764,82	655 670 936,16

4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017
Zysk (strata) netto	15 198 593,56	3 058 764,82
Korekta o pozycję	8 142 615,29	18 068 998,61
Amortyzacja	8 457 801,56	8 169 371,33
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	-933 093,62	1 096 280,52
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	0,00	1 075 250,00
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej - udziały	0,00	0,00
Odsetki i dywidendy	5 422 786,46	9 575 697,83
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-8 890 492,06	-3 529 108,39
Inne korekty	4 085 612,95	1 681 507,33
- odpis nieruchomości inwestycyjne	4 795 776,22	2 261 638,01
- pozostałe korekty	-710 163,27	-580 130,68
Zmiana stanu kapitału obrotowego	161 453 703,75	75 225 598,41
Zmiana stanu zapasów	1 712 319,82	406 381,71
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	136 709 898,15	50 850 139,77
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	3 006 574,80	4 821 943,19
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	20 024 910,98	19 147 133,74
	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	184 794 912,60	96 353 361,84
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	0,00	561 750,00
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-100 062 729,32	-22 089 035,70
Wydatki związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,00	0,00
Nabycia instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	-1 560 000,00	-37 000 000,00
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	0,00	18 773 609,00
Pożyczki udzielone	-6 643 805,03	-140 265,97
Odsetki otrzymane	0,00	26 391,00
Zbycie jednostek zależnych	0,00	0,00
Nabycia jednostek zależnych:	-203 312,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-108 469 846,35	-39 867 551,67
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty udziałów	0,00	0,00
Otrzymane kredyty i pożyczki	18 595 162,88	38 100 586,04
Spłaty kredytów i pożyczek	-61 826 317,07	-49 459 978,23
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	70 000 000,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-7 000 000,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-973 383,14	-986 847,53
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-12 356 025,45	-10 396 269,99
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	114 415,51	0,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	0,00	-2 250 000,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-63 446 147,27	45 007 490,29
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	12 878 918,98	101 493 300,46
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	174 271 089,37	88 312 239,72
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	187 150 008,34	189 805 540,18

C. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30.09.2018	31.12.2017
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	450 595,85	99 399,31
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	12 840 244,07	12 489 047,53

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2018	31.12.2017
a) środki trwałe, w tym:	399 994 344,91	399 910 708,06
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	41 475 107,91	41 475 107,91
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	330 921 925,17	328 504 635,75
- urządzenia techniczne i maszyny	14 948 173,48	15 947 875,40
- środki transportu	1 409 427,62	2 400 907,49
- inne środki trwałe	11 239 710,73	11 582 181,51
b) środki trwałe w budowie	16 202 928,53	13 586 520,50
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	2 760 515,45	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	418 957 788,89	413 497 228,56

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	30.09.2018	31.12.2017
a) nieruchomości inwestycyjne	238 535 966,04	279 544 497,36
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	238 535 966,04	279 544 497,36

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	Według wartości godziwej	Według kosztu historycznego	Razem wartość nieruchomości inwestycyjnych
a) stan na początek okresu	211 115 853,59	68 428 643,77	279 544 497,36
poniesione nakłady	126 827 749,06	65 525 085,71	192 352 834,77
koszty finansowe	14 891 508,16	2 903 558,06	17 795 066,22
wartość aktualizacji	69 396 596,37	0,00	69 396 596,37
b) zwiększenia (z tytułu)	4 462 600,80	84 932 112,96	89 394 713,76
poniesione nakłady	4 448 687,00	80 842 159,91	85 290 846,91
koszty finansowe	0,00	4 089 953,05	4 089 953,05
wartość aktualizacji	13 913,80	0,00	13 913,80
reklasyfikacja z kontraktów budowlanych	0,00	0,00	0,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	130 403 245,08	0,00	130 403 245,08
poniesione nakłady-sprzedaży, korekty	0,00	0,00	0,00
koszty finansowe	10 219 797,45	0,00	10 219 797,45
wartość aktualizacji	4 809 690,02	0,00	4 809 690,02
reklasyfikacja do kontraktów budowlanych/towarów	115 373 757,61	0,00	115 373 757,61
d) stan na koniec okresu	85 175 209,31	153 360 756,73	238 535 966,04
nakłady	68 697 228,07	146 367 245,62	215 064 473,69
koszty finansowe	4 671 710,71	6 993 511,11	11 665 221,82
wartość aktualizacji	11 806 270,53	0,00	11 806 270,53

Nota 4. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.09.2018	31.12.2017
a) udziały lub akcje	421 716,98	221 907,98
b) udzielone pożyczki	45 868 728,95	112 067,95
c) inne inwestycje długoterminowe	20 342 865,23	3 419 034,32
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	66 633 311,16	3 753 010,25

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.09.2018	31.12.2017
a) w jednostkach zależnych	39 744 811,58	124 425,93
- udziały lub akcje	213 166,98	12 357,98
- dłużne papiery wartościowe	204 615,85	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	39 327 028,75	112 067,95
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	26 888 499,58	3 628 584,32
- udziały lub akcje	208 550,00	209 550,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	20 138 249,38	3 419 034,32
- udzielone pożyczki	6 541 700,20	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	66 633 311,16	3 753 010,25



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018r.

	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Korekty aktualizacyjne wartość (razem)	Odpisy do wysokości wartości księgowej aportu	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1	TBS Marki Sp.z o.o.	Warszawa	budownictwo społeczne	jednostka zależna	metoda pełna	14.11.2003	13 360 000,00	0,00	0,00	13 360 000,00	100,00%
2	J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.	Warna (Bułgaria)	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	08.10.2007	9 854,98	0,00	0,00	9 854,98	100,00%
3	Yakor House Sp. z o.o.	Soczi (Rosja)	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	07.12.2007	9 810 000,00	0,00	0,00	9 810 000,00	70,00%
4	J.W. Construction Sp. z o.o.	Ząbki	produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa	jednostka zależna	metoda pełna	19.02.2008	70 197 456,00	0,00	36 125 456,00	34 072 000,00	100,00%
5	Dana Invest Sp z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.11.2013	14 308 350,00	0,00	0,00	14 308 350,00	99,99%
6	Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	23.01.2014	305 000,00	0,00	0,00	305 000,00	100,00%
7	Berensona Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	28.01.2014	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	100,00%
8	Bliska Wola 4 Sp z o.o. 1 SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	22.01.2014	44 800 300,00	0,00	0,00	44 800 300,00	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	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00	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.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	nie konsolidowana	29.03.2018	203 312,00	0,00	0,00	203 312,00	100,00%

Powiązania pośrednie											
	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość udziałów / akcji według ceny nabycia	Korekty aktualizacyjne wartość (razem)	Odpisy do wysokości wartości księgowej aportu	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1	Bliska Wola 4 Sp z o.o.2SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.02.2016	12 745 500,00	0,00	0,00	12 745 500,00	51,00%
2	Bliska Wola 4 Sp z o.o.1SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.02.2016	211,74	0,00	0,00	211,74	1,00%
3	Bliska Wola 4 Sp z o.o.2SK	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	26.02.2016	178,00	0,00	0,00	178,00	1,00%
4	Dana Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	27.11.2014	50,00	0,00	0,00	50,00	0,01%
5	Karczma Regionalna Sp.z o.o.	Krynica Górská	usługi hotelarskie	jednostka zależna	nie konsolidowana	16.12.2004	208 550,00	0,00	0,00	208 550,00	8,06%

Nota 5. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	30.09.2018	31.12.2017
a) należności z tytułu kaucji	2 987 435,47	3 032 273,85
b) należności z tytułu depozytów (leasing)	0,00	0,00
b) pozostałe należności	0,00	0,00
Wartość należności, razem	2 987 435,47	3 032 273,85

2. AKTYWA OBROTOWE

Nota 6. Zapasy

ZAPASY	30.09.2018	31.12.2017
a) materiały	2 203 907,53	2 591 802,87
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	249 627,77	249 627,77
d) towary	25 387 366,09	27 482 711,03
e) zaliczki na dostawy	847 291,82	76 371,36
Wartość zapasów, razem	28 688 193,21	30 400 513,03

Nota 7. Kontrakty budowlane

KONTRAKTY BUDOWLANE	30.09.2018	31.12.2017
KONTRAKTY BUDOWLANE (aktywa obrotowe)		
a) półprodukty i produkty w toku	693 273 117,31	580 192 722,05
b) produkty gotowe	37 042 393,75	32 089 840,45
c) zaliczki na dostawy	17 387 629,92	17 114 540,28
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	623 719,07	198 203,74
Wartość kontraktów budowlanych razem	748 326 860,05	629 595 306,51

KONTRAKTY BUDOWLANE (zobowiązania krótkoterminowe)		
a) rozliczenia międzyokresowe	509 286 414,01	377 519 939,66
Wartość kontraktów budowlanych razem	509 286 414,01	377 519 939,66

kontrakty budowlane

Rozliczenia międzyokresowe	30.09.2018	31.12.2017
- zaliczki na lokale	504 280 521,06	373 504 903,13
- rezerwa na roboty	4 073 542,07	2 839 681,53
- inne	932 350,88	1 175 355,00
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	509 286 414,01	377 519 939,66

Spółki Grupy Kapitałowej w związku z prowadzoną działalnością zaciągają kredyty, które zabezpieczane są między innymi hipoteką na nieruchomości. Na dzień 30 września 2018 roku Spółki Grupy ustanowiły zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomościach prezentowanych w zapasach i kontraktach budowlanych oraz środkach trwałych o łącznej wartości 632,1 mln zł. Wartość hipoteki jest ustanawiana na kwotę przyznanego kredytu (lub wyższą), w związku z powyższym znacznie przekracza wartość nieruchomości wykazywanych w aktywach Spółek Grupy. Na dzień 30 września 2018 roku zobowiązania z tytułu uruchomionych kredytów wynoszą 160,8 mln zł (z wyłączeniem kredytów TBS Marki Sp. z o.o., zobowiązania wynoszą 72,5 mln zł).

Nota 8. Należności krótkoterminowe

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30.09.2018	31.12.2017
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	0,00	7 783,70
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	20 435 925,63	25 576 919,46
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	16 794 351,93	12 436 070,61
d) inne	2 947 189,57	4 118 429,78
Wartość należności, razem	40 177 467,13	42 139 203,55

Nota 9. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓKOTERMINOWE	30.09.2018	31.12.2017
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	861 047,46	39 683 837,60
c) inne inwestycje	1 238 457,45	16 041 377,29
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	2 099 504,91	55 725 214,89

INWESTYCJE KRÓKOTERMINOWE	30.09.2018	31.12.2017
a) w jednostkach zależnych	805 562,92	39 683 837,60
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	805 562,92	39 683 837,60
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	1 293 941,99	16 041 377,29
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	1 238 457,45	16 041 377,29
- udzielone pożyczki	55 484,54	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	2 099 504,91	55 725 214,89

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.09.2018	31.12.2017
a) środki pieniężne w kasie i banku	180 875 416,19	173 027 606,33
b) inne środki pieniężne	5 937 778,75	1 015 460,11
c) inne aktywa pieniężne	336 813,40	228 022,93
Wartość środków pieniężnych, razem	187 150 008,34	174 271 089,37

	30.09.2018	31.12.2017
środki pieniężne na rachunkach powierniczych	145 690 183,43	45 584 183,26
JW. Construction Holding SA	116 456 458,06	37 174 715,67
Hanza Invest SA	29 233 725,37	8 401 700,44
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	0,00	7 767,15

Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	30.09.2018	31.12.2017
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17 257 324,36	13 293 242,47
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	17 257 324,36	13 293 242,47

Rozliczenia międzyokresowe	30.09.2018	31.12.2017
- ubezpieczenia majątkowe	292 383,24	116 644,20
- odsetki	1 112 491,04	1 418 486,12
- koszty prowizji	11 890 664,73	10 275 254,20
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, podatek drogowy	1 742 818,05	14 811,00
- pozostałe	2 218 967,30	1 468 046,95
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	17 257 324,36	13 293 242,47

3. ZOBOWIĄZANIA

Nota 12. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	30.09.2018	31.12.2017
a) kredyty	160 808 053,58	204 039 207,77
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>107 531 246,00</i>	<i>144 689 144,73</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>53 276 807,58</i>	<i>59 350 063,04</i>
b) pożyczki	375 865,86	897 210,95
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>375 865,86</i>	<i>897 210,95</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	161 183 919,44	204 936 418,72
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	107 531 246,00	144 689 144,73
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	53 652 673,44	60 247 273,99

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.09.2018	31.12.2017
Do 1 roku	53 276 807,58	59 350 063,04
Powyżej 1 roku do 2 lat	11 525 025,23	46 682 411,57
Powyżej 2 lat do 5 lat	23 099 161,61	19 388 653,94
Powyżej 5 lat	72 907 059,16	78 618 079,22
Razem kredyty, w tym:	160 808 053,58	204 039 207,77
- długoterminowe	107 531 246,00	144 689 144,73
- krótkoterminowe	53 276 807,58	59 350 063,04

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.09.2018	31.12.2017
Do 1 roku	375 865,86	897 210,95
Powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	0,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem pożyczki, w tym:	375 865,86	897 210,95
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	375 865,86	897 210,95

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

KREDYTY I POŻYCZKI	30.09.2018	31.12.2017
a) kredyty	88 281 095,94	90 903 238,42
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>84 061 259,55</i>	<i>85 736 830,84</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>4 219 836,39</i>	<i>5 166 407,58</i>
b) pożyczki	0,00	0,00
<i>w tym: długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>krótkoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Wartość kredytów i pożyczek, razem	88 281 095,94	90 903 238,42
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	84 061 259,55	85 736 830,84
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	4 219 836,39	5 166 407,58

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.09.2018	31.12.2017
Do 1 roku	4 219 836,39	5 166 407,58
Powyżej 1 roku do 2 lat	4 219 875,23	5 166 407,58
Powyżej 2 lat do 5 lat	15 954 827,06	15 085 505,94
Powyżej 5 lat	63 886 557,26	65 484 917,32
Razem kredyty, w tym:	88 281 095,94	90 903 238,42
- długoterminowe	84 061 259,55	85 736 830,84
- krótkoterminowe	4 219 836,39	5 166 407,58

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

Nota 13. Pozostałe kapitały

POZOSTAŁE KAPITAŁY	30.09.2018	31.12.2017
a) kapitał zapasowy	692 071 910,38	638 322 939,75
b) pozostałe kapitały rezerwowe	7 947 307,60	7 947 307,60
c) różnice z przeliczenia	-3 442 316,38	-2 922 760,52
Wartość pozostałych kapitałów, razem	696 576 901,60	643 347 486,83

Nota 14. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	30.09.2018	31.12.2017
a) zobowiązania z tytułu leasingu	55 434,83	598 298,02
b) zobowiązania z tytułu kaucji	31 116 724,18	22 035 243,99
c) inne zobowiązania długoterminowe	5 124 993,27	5 093 659,36
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) obligacje	171 100 000,00	199 100 000,00
Wartość innych zobowiązań, razem	207 397 152,28	226 827 201,37

Wszystkie zobowiązania z tytułu leasingu denominowane są w PLN. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada jego wartości księgowej i wynosi na dzień 30 września 2018 roku 1.004.166,87 PLN z czego 55.434,83 PLN stanowi zobowiązanie długoterminowe.

Przyszłe opłaty leasingowe są wymagalne jn:

	Minimalne opłaty leasingowe	Odsetki	Obecna wartość zobowiązania
	30.09.2018	30.09.2018	30.09.2018
poniżej 1 roku	966 691,31	17 959,27	948 732,04
powyżej 1 roku do 5 lat	56 123,35	688,52	55 434,83
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00
	1 022 814,66	18 647,79	1 004 166,87

	Minimalne opłaty leasingowe	Odsetki	Obecna wartość zobowiązania
	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017
poniżej 1 roku	1 434 668,84	55 416,85	1 379 251,99
powyżej 1 roku do 5 lat	621 704,87	23 406,85	598 298,02
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00
	2 056 373,71	78 823,70	1 977 550,01

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

	30.09.2018	31.12.2017
zobowiązania krótkoterminowe	948 732,04	1 379 251,99
zobowiązania długoterminowe	55 434,83	598 298,02
	1 004 166,87	1 977 550,01

Nota 15. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	30.09.2018	31.12.2017
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	53 368 031,14	46 702 569,04
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	0,00	0,00
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	3 958 242,20	3 568 122,28
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 513 225,43	2 388 654,25
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) inne	11 698 065,76	7 966 122,08
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	71 537 564,53	60 625 467,65

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	30.09.2018	31.12.2017
a) część krótkoterminowa, w tym:	27 608 810,19	27 735 675,12
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	11 564 096,67	13 057 926,22
- odsetki naliczone	1 102 946,05	1 122 006,79
- depozyty czynszowe	480 433,64	480 433,64
- zaliczki hotele	1 594 479,53	3 879 548,64
- inne	8 386 237,45	7 575 937,15
- pozostałe rezerwy, w tym:	16 044 713,52	14 677 748,90
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	0,00	0,00
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 509 355,90	1 509 355,90
- rezerwa pozostałe	14 535 357,62	13 168 393,00
a) część długoterminowa, w tym:	54 494 770,48	54 578 877,99
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	54 494 770,48	54 578 877,99
- partycypacje w kosztach budowy - TBS Marki	48 492 090,66	48 525 652,37
- przychody przyszłych okresów-umorzenie kredytów-TBS Marki	6 002 679,82	6 053 225,62
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia razem	82 103 580,67	82 314 553,11

Nota 16. Inne zobowiązania

INNE ZOBOWIĄZANIA	30.09.2018	31.12.2017
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	42 511 717,72	20 767 451,05
b) zobowiązania wekslowe	0,00	573 279,31
c) zobowiązania z tytułu leasingu	948 732,04	1 379 251,99
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	43 460 449,76	22 719 982,35

Wszystkie zobowiązania z tytułu leasingu denominowane są w PLN. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu odpowiada jego wartości księgowej i wynosi na dzień 30 września 2018 roku 1.004.166,87 PLN z czego 948.732,04 PLN stanowi zobowiązanie krótkoterminowe

4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 17. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
Przychody ze sprzedaży produktów	251 798 975,55	169 596 322,67	212 345 381,87	71 648 975,56
Przychody ze sprzedaży usług	71 436 200,10	56 574 540,36	23 347 621,29	19 791 575,63
Przychody ze sprzedaży towarów	2 182 972,42	1 547 906,76	-25 222,32	968 387,30
Wartość przychodów, razem	325 418 148,07	227 718 769,79	235 667 780,84	92 408 938,49

	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
Przychody ze sprzedaży, z czego:	325 418 148,07	227 718 769,79	235 667 780,84	92 408 938,49
-ze sprzedaży produktów-lokale, działki, budynki	257 178 950,45	169 596 322,67	212 499 853,41	71 648 975,56
-ze sprzedaży produktów-pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00
-ze sprzedaży usług	66 056 225,20	56 574 540,36	23 193 149,75	19 791 575,63
-ze sprzedaży towarów	2 182 972,42	1 547 906,76	-25 222,32	968 387,30

	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	323 235 175,65	226 170 863,03	235 693 003,16	91 440 551,19
-działalność deweloperska	266 977 448,95	178 006 516,14	215 659 574,32	74 683 772,43
-działalność hotelarska	46 324 347,89	36 662 278,89	17 243 586,00	13 715 100,51
-budownictwo społeczne	9 933 378,81	10 445 200,73	2 989 447,84	3 383 378,25
-usługi transportowe	0,00	0,00	0,00	-341 700,00
-budownictwo	0,00	1 056 867,27	-199 605,00	0,00

	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych	257 178 950,45	169 596 322,67	212 499 853,41	71 648 975,56
-Warszawa i okolice	163 308 691,73	77 285 412,18	127 594 214,67	67 225 479,35
-Gdynia	88 032 615,04	58 038 259,89	84 742 915,17	1 144 954,54
- Łódź	6 768,30	243 239,61	0,00	0,00
- Poznań	0,00	34 032 858,96	-442 648,45	3 281 989,64
- Katowice	450 900,48	-3 447,97	450 900,48	-3 447,97
- działki i sieci	5 379 974,90	0,00	154 471,54	0,00

	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych	46 324 347,89	36 662 278,89	17 243 586,00	13 715 100,51
- Zegrze	4 689 413,10	4 304 715,21	1 912 692,10	1 637 206,85
- Tarnowo	4 826 613,74	4 263 625,95	1 409 884,09	1 466 906,76
- Stryków	3 077 621,46	3 002 094,78	1 082 744,23	950 859,41
- Szczecin	4 908 426,15	3 743 297,11	1 721 791,53	1 159 883,88
- Krynica Górská	25 509 255,57	21 092 859,58	9 127 567,72	8 244 557,35
- Varsovia Apartamenty Warszawa	3 313 017,87	255 686,26	1 988 906,33	255 686,26

Nota 18. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
Koszty ze sprzedaży produktów	215 711 485,67	130 236 146,13	162 698 045,82	51 859 005,14
Koszty ze sprzedaży usług	48 607 663,80	39 667 816,03	18 482 659,62	13 499 247,68
Koszty ze sprzedaży towarów	2 176 148,98	1 574 816,25	-29 663,48	999 513,84
Koszt własny sprzedaży, razem	266 495 298,45	171 478 778,41	181 151 041,96	66 357 766,66

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
Koszty sprzedaży	16 944 366,13	16 301 772,32	6 616 361,54	5 147 154,25
Koszty zarządu	18 294 478,07	16 335 301,21	6 562 877,89	5 760 743,58
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	35 238 844,20	32 637 073,53	13 179 239,43	10 907 897,83

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
Amortyzacja	8 665 213,70	8 375 972,78	4 692 600,96	2 856 557,90
Zużycie materiałów i energii	97 811 041,28	19 600 627,81	32 488 366,98	6 540 017,71
Usługi obce	220 654 501,16	195 728 252,92	100 421 574,96	63 062 722,68
Podatki i opłaty	9 301 259,23	8 786 060,04	4 936 539,64	2 731 163,76
Wynagrodzenia	29 135 754,43	29 334 787,86	14 827 339,83	10 167 490,03
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	5 271 038,27	4 656 398,79	2 586 423,28	1 419 290,01
Pozostałe koszty rodzajowe	8 058 895,95	6 699 641,98	3 720 341,59	2 726 312,61
Koszty wg rodzaju, razem	378 897 704,02	273 181 742,18	163 673 187,24	89 503 554,70

Nota 19. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	39 456,66	93 315,74	6 793,06	91 607,32
b) inne przychody operacyjne	1 848 617,42	1 143 877,48	963 136,06	343 778,38
Wartość przychodów operacyjnych, razem	1 888 074,08	1 237 193,22	969 929,12	435 385,70
PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2018	od 01-01-2017	od 01-07-2018	od 01-07-2017

	do 30-09-2018	do 30-09-2017	do 30-09-2018	do 30-09-2017
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	39 456,66	93 315,74	6 793,06	91 607,32
b) opłaty manipulacyjne	0,00	112 729,70	-132 548,86	34 868,60
c) rezerwy	0,00	243 042,80	0,00	243 042,80
d) inne (w tym kary umowne, odszkodowania)	1 848 617,42	788 104,92	1 095 684,92	65 866,92
Wartość kosztów operacyjnych, razem	1 888 074,08	1 237 193,16	969 929,12	435 385,64

Nota 20. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	-60 673,07	0,00
c) inne koszty operacyjne	5 973 805,03	8 241 546,66	2 154 888,01	1 433 961,65
Wartość kosztów operacyjnych, razem	5 973 805,03	8 241 546,66	2 094 214,94	1 433 961,65

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	-60 673,07	0,00
c) rezerwy	1 366 964,62	6 375 196,55	-47 000,00	683 482,31
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	3 277 765,36	525 721,75	1 429 145,02	177 998,10
e) odstępne	0,00	983,00	0,00	0,00
f) koszty zaniechanych inwestycji)	0,00	0,00	0,00	0,00
g) inne	1 329 075,05	1 339 645,36	772 742,99	572 481,24
Wartość kosztów operacyjnych, razem	5 973 805,03	8 241 546,66	2 094 214,94	1 433 961,65

Nota 21. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
a) dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00
b) odsetki	10 009 360,41	1 986 442,98	776 593,10	869 206,20
c) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
d) inne	1 027 884,58	68 441,43	-826 723,52	34 808,09
Wartość przychodów finansowych, razem	11 037 244,99	2 054 884,41	-50 130,42	904 014,29

Przychody finansowe	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
a) dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00
b) odsetki od klientów	188 745,14	145 745,83	126 753,01	64 111,70
c) odsetki od pożyczek	387 357,11	361 273,91	154 871,92	112 960,68
d) odsetki od lokat	784 142,40	770 481,82	250 429,10	476 168,78
e) odsetki od weksli	675 583,41	708 890,68	242 600,48	215 941,63
f) odsetki pozostałe	7 973 532,25	50,74	1 938,49	23,41
g) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
h) różnice kursowe	0,00	0,00	0,00	0,00
i) inne	1 027 884,58	68 441,43	-826 723,52	34 808,09
Razem	11 037 244,99	2 054 884,41	-50 130,52	904 014,29

Nota 22. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
a) odsetki	19 034 417,81	10 929 728,28	5 100 378,22	4 126 449,01
b) strata ze zbycia inwestycji	30 384,75	0,00	0,00	0,00
c) inne	43 461,82	1 429 227,85	18 329,82	-644 933,39
Wartość kosztów finansowych, razem	19 108 264,38	12 358 956,13	5 118 708,04	3 481 515,62

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
a) odsetki, prowizje kredyty	3 085 758,28	3 444 552,29	1 013 565,49	951 832,83
b) odsetki-leasing	46 386,18	87 155,03	12 524,21	30 560,70
c) odsetki- pożyczki	-8 193,89	118 115,71	0,00	39 434,45
d) odsetki- weksle	33,33	195 448,13	0,00	56 518,38
e) odsetki- emisja obligacji	4 002 825,14	6 341 358,88	1 350 049,02	2 642 098,63
f) odsetki pozostałe	11 907 608,77	743 098,24	2 724 239,50	406 004,02
g) strata ze zbycia inwestycji	30 384,75	0,00	0,00	0,00
h) inne	43 461,82	1 429 227,85	18 329,82	-644 933,39
Wartość kosztów finansowych, razem	19 108 264,38	12 358 956,13	5 118 708,04	3 481 515,62

D. DODATKOWE INFORMACJE

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

W okresie objętym sprawozdaniem miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

Sprawy Korporacyjne :

Powołanie do Zarządu Emitenta

W dniu 06 września 2018 r. w skład Zarządu Spółki została powołana Pani Małgorzata Pisarek – główna księgowa Spółki. Powołanie zostało dokonane na podstawie uprawnienia osobistego przyznanego dominującemu Akcjonariuszowi poprzez doręczenie Spółce oświadczenia o powołaniu.

Rejestracja połączenia Emitenta z podmiotami zależnymi

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 % udział 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.

Zawarcie umowy nabycia nieruchomości

W dniu 11 września 2018 r., w wykonaniu umowy warunkowej nabycia z dnia 31 sierpnia 2018 r., Spółka zawarła umowę przenoszącą prawo własności nieruchomości stanowiącej działki gruntu o nr 555, 556 oraz 557/1 o łącznej powierzchni 29,4 ha położone w miejscowości Zawada gmina Myślenice („Nieruchomość”). Cena za Nieruchomości ustalona została jako kwota 21.000.000 zł stanowiącą kwotę brutto. Umowa przenosząca własność została zawarta w związku ze spełnieniem się warunku nie skorzystania z prawa pierwokupu przez Skarb Państwa reprezentowany przez Lasy Państwowe. Prawo pierwokupu przysługiwało na podstawie art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz. U. z 2015 r. poz. 2100, ze zm.) oraz Starostę Myślenickiego w związku z prawem pierwokupu przysługującym na podstawie art. 217 ust. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566.). Spółka na przedmiotowej działce planuje wybudować ok. 79 600 m2 powierzchni użytkowej mieszkań.

Pozwolenie na użytkowanie

W dniu 2 lipca 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie budynków mieszkalnych realizowanych w ramach osiedla mieszkaniowego przy ul. Leśnej i Parkowej w Gdyni – Osiedle Gdynia Bernadowo Park II. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 18 lipca 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie apartotelu Varsovia (Bliska Wola etap C) przy ul. Kasprzaka/Ordona w Warszawie. Z zakresu pozwolenia wyłączone było 11 lokali innych niż apartotelowe, gdzie trwały prace wykończeniowe. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 14 sierpnia 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych realizowanych w ramach inwestycji mieszkaniowej Zielona Dolina II etap II przy ul. Verdiego w Warszawie. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 20 września 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie 7 lokali w budynku apartotelu Varsovia (Bliska Wola etap C) przy ul. Kasprzaka/Ordona w Warszawie. Pozwolenie jest prawomocne.

Pozwolenie na budowę

W dniu 10 września 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na budowę zespołu hotelowo-handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą techniczną, położonego przy ulicy Spokojnej w Gdyni. Pozwolenie jest ostateczne.

Kontrakt na roboty budowlane

W dniu 28 sierpnia 2018 r. Emitent zawarł z Fabet-Konstrukcje Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach jako wykonawcą umowę, której przedmiotem jest wykonanie na terenie inwestycji prowadzonej przez Spółkę w Warszawie przy ul. Kasprzaka Etap Dm i Dk inwestycji Bliska Wola prac związanych z konstrukcją budynków obejmujących między innymi :

- kompleksowe wykonanie robót żelbetonowych;
- kompleksowe wykonanie robót murowych.
- odwodnienie wykopu;
- wykonanie robót ziemnych;
- zabezpieczenie ścian wykopu – ściana szczelinowa;

Termin zakończenia prac został ustalony na dzień 21 października 2020 r.

Wynagrodzenie Wykonawcy zostało ustalone jako wynagrodzenie ryczałtowe oparte o zakres robót na kwotę 140.262.989,82 zł powiększone o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawiania faktur.

Sprzedaż

Sprzedaż w okresie od 1 stycznia do 30 września 2018 r. wynosiła 968 lokali.

Przekazania

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2018 r. spółka przekazała i rozpoznała w przychodach 872 lokale.

Z inwestycji realizowanych w III kwartale br. oraz projektów zakończonych lub uruchomionych w ramach sprzedaży rezerwacyjnej, przed rozpoczęciem budowy, lokale będące w ofercie do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach to łącznie 4.347 sztuk w tym: 2.407 to lokale sprzedane i nieprzekazane, 1.940 to lokale będące w ofercie do sprzedaży.

Realizowane inwestycje

W III kwartale 2018 r. Grupa realizowała 12 inwestycji deweloperskich na łączną liczbę 4 213 lokali o powierzchni 196 463 m², w tym inwestycje apartotelowe i domy w zabudowie szeregowej. Front prowadzonych prac obejmował inwestycje:

- w Warszawie: Bliska Wola (etapy D i E), Osiedle Zielona Dolina II etap II, Osiedle Wrzosowa Aleja, a także domy szeregowe – Villa Campina (3 etapy) pod Warszawą k. Ożarowa Mazowieckiego,
- w Gdyni: Osiedle Kamerata,
- w Katowicach: Osiedle Nowe Tysiąclecie etap III,
- w Szczecinie: Hanza Tower.

W III kwartale 2018 r. były realizowane następujące inwestycje:

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia apartotelowo-komercyjna	% lokali sprzedanych w/g stanu na 30.09.2018 r.	% Zaawansowanie rzeczowe robót budowlanych w/g stanu na 30.09.2018 r.
Bliska Wola etap D (mieszkaniowo-apartotelowo-komercyjny), Warszawa	1 060	25 417	17 151	11%	1%
Bliska Wola - Etap E - część mieszkalna, Warszawa	671	30 454		97%	84%
Zielona Dolina II etap II, Warszawa	570	25 311		76%	93%
Hanza Tower, Szczecin	508	21 957	10 841	50%	34%
Bliska Wola - Etap E – część komercyjno-mieszkaniowa, Warszawa	433	4 549	10 089	96%	81%
Bliska Wola etap D (mieszkaniowy), Warszawa	418	19 178		75%	0%
Nowe Tysiąclecie etap III, Katowice	346	18 261		36%	25%
Wrzosowa Aleja, Warszawa	81	2 958		22%	15%
Kamerata, Gdynia	55	3 420		100%	83%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg F), Ożarów,	30	2 857		0%	0%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg D), Ożarów,	21	2 017		100%	70%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg E), Ożarów	20	2 003		40%	15%
Razem	4 213	158 382	38 081		

Budowy rozpoczęte w III kwartale 2018 r.

Z wyżej wymienionych inwestycji w III kwartale 2018 roku rozpoczęły się inwestycje na łącznie 1 508 lokali:

Budowy rozpoczęte w III kwartale 2018	Liczba lokali	PU (m2)	Powierzchnia apartotelowo-komercyjna
Bliska Wola etap D (mieszkaniowo-apartotelowo-komercyjny), Warszawa	1 060	25 417	17 151
Bliska Wola etap D (mieszkaniowy), Warszawa	418	19 178	
Domy Villa Campina - Alicja (szereg F), Ożarów,	30	2 857	
RAZEM	1 508	47 452	17 151

Budowy, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie w III kwartale 2018 r.

W III kwartale uzyskano pozwolenie na użytkowanie dla inwestycji na łącznie 793 lokale:

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia apartotelowo-komercyjna
Bliska Wola - Etap C – część apartotelowa, Warszawa*,**	453		14 349
Bernadowo Park etap II, Gdynia*	236	13 144	
Zielona Dolina II etap II (w zakresie bud.22-25), Warszawa	104	4 508	
Razem	793	17 652	14 349

* Budowa zakończona w I półroczu 2018 r., pozwolenia na użytkowanie uzyskane w III kw. br.

** Dla 4 lokali o powierzchni 152 m2, Spółka uzyskała pozwolenie w IV kw. br.

Inwestycje planowane

W perspektywie najbliższych lat Grupa przygotowuje, w oparciu o posiadany bank ziemi, 22 nowych inwestycji mieszkaniowych, apartotelowych i magazynowych, na łączną liczbę 5 770 lokali o łącznej powierzchni 421 tys. m².

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

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

Zestawienie planowanych do realizacji projektów deweloperskich- stan na 30.09.2018 r.:

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia apartotelowo-komercyjna
Myślenice k. Krakowa	1 769	79 605	
ul. Celna, Szczecin ¹⁾	623	18 862	14 796
ul. Starowiejska, Gdańsk- Letnica	600	31 000	
ul. Waryńskiego, Pruszków	475	19 000	
ul. Poznańska, Skórzewo k. Poznania	280	14 000	
ul. Radosława, Nowogard	275	14 710	
ul. Berensona, Warszawa	264	11 855	
Varsovia Apartamenty ul. Pileckiego – Aparthotel, Warszawa	239		8 497
ul. Antoniewska, Warszawa	221	13 763	
ul. Spokojna – apartotel, Gdynia	257		9 414
Domy etap VI i dalsze, Ożarów	150	15 675	
Lewandów Park III etap II, Warszawa	146	4 709	
ul. Mikołaja Trąby, Warszawa	140	5 847	
ul. Odkryta, etap II, Warszawa	104	4 581	
ul. Jesionowa/Partyzantów, Gdańsk ¹⁾	74	3 800	
ul. Aluzyjna, etap II, Warszawa	68	3 670	
Lewandów Park III etap I, Warszawa	40	1 631	
ul. Aluzyjna, etap I, Warszawa	32	1 850	
ul. Nowodworska, Warszawa	13	1 180	
Port (magazyny), Szczecin			80 000
Małopole (magazyny), k.Warszawy ¹⁾			52 000
ul. Wielopole/ul. Dietla, Kraków			10 899
Razem	5 770	245 738	175 606

umowa przedwstępna/warunkowa zakupu nieruchomości

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

W III kwartale 2018 r. nie wystąpiły, poza opisanymi w niniejszym sprawozdaniu, zdarzenia o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki.

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

Pozwolenie na budowę

W dniu 4 października 2018 r. Spółka otrzymała zaświadczenie, że decyzja z dnia 2 lutego 2018 r. w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę budynku hotelu z usługami i handlem oraz garażem podziemnym, położonego przy ulicy Pileckiego w Warszawie, stała się ostateczna i prawomocna.

W dniu 9 listopada 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego z częścią usługową i garażem podziemnym przy ulicy Mikołaja Trąby w Warszawie. Pozwolenie nie jest ostateczne.

Pozwolenie na użytkowanie

W dniu 3 października 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie pozostałych 4 lokali w budynku apartotelu Varsovia (Bliska Wola etap C) przy ul. Kasprzaka/Ordon w Warszawie. Pozwolenie jest prawomocne.

Splata kredytu

W dniu 17 października 2018 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu odnawialnego przeznaczonego na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Zielona Dolina II etap II” w Warszawie, w wysokości 49.500.000 zł zaciągniętego w BOŚ Bank SA.

Zawarcie Aneksu do umowy na realizację inwestycji

W dniu 14 listopada 2018 r. pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, Hanżą Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach (inwestorem) a J.W. Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach (generalny wykonawca) został zawarty aneks do umowy z dnia 28 lutego 2017 r. na realizację inwestycji Hanza Tower w Szczecinie. Na podstawie zawartego aneksu uległy zmianie :

- termin zakończenia realizacji inwestycji, który został ustalony na dzień 30 lipca 2020 r. (uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie);
- zakres prac poprzez zwiększenie zakresu robót w związku ze zmianami wynikającymi z projektu wykonawczego;
- Wynagrodzenie ryczałtowe ustalone pomiędzy stronami, które uległo zwiększeniu do kwoty 173.000.000 zł powiększonej o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktur. Wzrost wynagrodzenia uwzględnia koszty prac wynikających ze zwiększenia zakresu robót, jak również, już poniesione przez Wykonawcę wyższe koszty realizacji konstrukcji, przeliczone na podstawie użytej stali jak i betonu.

Zakup nieruchomości umowa warunkowa

W dniu 26 października 2018 r. Emitent zawarł umowę warunkową nabycia prawa użytkowania wieczystego niezabudowanych działek gruntu nr 5/4, 7/2 oraz 7/4 o łącznej powierzchni 1.4471 ha położonych w Szczecinie przy ul. Celnej za łączną kwotę 14.600.000 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej. Przy umowie został zapłacony zadek w kwocie 1.500.000 zł netto powiększony o VAT w stawce obowiązującej. Umowa została zawarta w wykonaniu przedwstępnej umowy do umowy warunkowej z dnia 25 kwietnia 2018 r. Spółka na przedmiotowej działce planuje wybudować ok. 33.700 m² powierzchni użytkowej mieszkań i apartotelu.

7. Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych

W praktyce działalności gospodarczej stosowane są warunkowe instrumenty zabezpieczeń transakcji. W szczególności na mocy obowiązujących umów kredytowych banki udzielające finansowania, w przypadku niewywiązania się Grupy ze zobowiązań wynikających z umów, mogą dochodzić roszczeń na podstawie ustanowionych zabezpieczeń. Zabezpieczenia ustanawiane są do kwoty udzielonego kredytu pomnożonego przez określony współczynnik. Współczynnik w zależności od rodzaju umowy kredytowej, rodzaju zabezpieczenia, banku finansującego i innych czynników wynosi od 100% do 200%. Niezależnie od liczby i kwoty ustanowionych zabezpieczeń bank może dochodzić roszczeń do kwoty faktycznego zadłużenia wraz z należnymi odsetkami. Na dzień 30 września 2018 r. wartość zadłużenia z tytułu kredytów była równa 160,8 mln zł (w tym zadłużenie TBS Marki Sp. z o.o. – 88,3 mln zł) i nie było jakichkolwiek przesłanek mogących świadczyć o tym by któryś z kredytów mógłby nie zostać spłacony w terminie. W przypadku kredytów J.W. Construction Holding S.A. do standardowych zabezpieczeń stosowanych przez banki należą m.in. hipoteki na nieruchomościach.

Poniżej zaprezentowano wartość hipotek zabezpieczonych na nieruchomościach:

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE	30-09-2018
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych*	632 073 086

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

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

Obok hipoteki występują również inne formy zabezpieczeń, tj.: tytuły egzekucyjne, weksle, pełnomocnictwa do rachunków lub zastawy na rachunkach. Dodatkowo w przypadku kredytów inwestycyjnych instrumentem zabezpieczeń

są cesje z umów związanych z konkretnymi budowlami (np. umów o generalne wykonawstwo, umów ubezpieczeń, gwarancji dobrego wykonania). Ponadto w przypadku, gdy kredytobiorcą jest spółka zależna od J.W. Construction Holding S.A. banki zazwyczaj wymagają dodatkowo poręczenie Emitenta, a w niektórych przypadkach zastawu na udziałach spółki zależnej.

Poniżej zaprezentowano wartość udzielonych poręczeń i gwarancji:

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE- pozostałe	30-09-2018
Poręczenie J.W. Construction Holding S.A. na rzecz Hanza Invest SA kredytu inwestycyjnego w Alior Bank SA	141 789 712
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
Zastaw rejestrowy na udziałach J.W. Construction Holding S.A. w Dana Invest Sp. z o.o.	23 499 582
Poręczenia na rzecz J.W. Construction Sp. z o.o. kredytu i gwarancji w PKO BP	14 500 000
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000

Na dzień 30 września 2018 r. były udzielone były również gwarancje ubezpieczeniowe i bankowe usunięcia wad i usterek udzielone przez banki oraz instytucje ubezpieczeniowe, których beneficjentem były Spółki Grupy Kapitałowej. Ponadto zostały wystawione na rzecz Spółek Grupy Kapitałowej weksle in blanco jako zabezpieczenie ich uprawnień wynikających z udzielonych przez kontrahentów gwarancji, które Spółki mają prawo wypełnić w każdym czasie na sumę odpowiadającą kosztom usunięcia wad i usterek. Łączna wartość gwarancji wyniosła na dzień 30 września 2018 r. 33,86 mln zł i 37 tys. Euro (JW. Construction Holding SA), 13,94 mln zł i 961 tys. Euro (JW. Construction sp. z o.o).

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

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 30 września 2018r., przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2714 zł/EURO.

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

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

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2017r.-30.09.2017r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2300 zł/EURO.

Pozycja bilansu skonsolidowanego	30.09.2018		31.12.2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 810 532	423 873	1 690 887	405 401
Aktywa trwałe	786 833	184 210	745 463	178 729
Aktywa obrotowe	1 023 699	239 664	945 425	226 672
Pasywa razem	1 810 532	423 873	1 690 887	405 401
Kapitał własny	692 615	162 152	678 228	162 609
Zobowiązania długoterminowe	412 372	96 542	463 811	111 202
Zobowiązania krótkoterminowe	705 546	165 179	548 848	131 590

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01.01.2018 do 30.09.2018		od 01.01.2017 do 30.09.2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	325 418	76 506	227 719	53 834
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	266 495	62 654	171 479	40 539
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	58 923	13 853	56 240	13 295
Koszty sprzedaży	16 944	3 984	16 302	3 854
Koszty ogólnego zarządu	18 294	4 301	16 335	3 862
Zysk (strata) ze sprzedaży	18 888	4 441	21 341	5 045
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	14 802	3 480	14 337	3 389
Zysk (strata) brutto	6 731	1 583	4 033	953
Podatek dochodowy	-8 467	-1 991	974	230
Zysk (strata) netto	15 199	3 573	3 059	723

Pozycja bilansu Emitenta	30.09.2018		31.12.2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 686 843	394 916	1 601 064	383 865
Aktywa trwałe	832 404	194 879	763 972	183 167
Aktywa obrotowe	854 438	200 037	837 092	200 698
Pasywa razem	1 686 843	394 916	1 601 064	383 865
Kapitał własny	751 651	175 973	731 428	175 365
Zobowiązania długoterminowe	269 603	63 118	342 552	82 129
Zobowiązania krótkoterminowe	665 589	155 824	527 084	126 372

Pozycja rachunku zysków i strat Emitenta	od 01.01.2018 do 30.09.2018		od 01.01.2017 do 30.09.2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	311 818	73 309	211 075	49 899
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	253 646	59 633	162 153	38 334
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	58 172	13 676	48 921	11 565
Koszty sprzedaży	15 968	3 754	14 858	3 513
Koszty ogólnego zarządu	15 354	3 610	14 542	3 438
Zysk (strata) ze sprzedaży	22 053	5 185	17 260	4 080
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 217	4 283	10 499	2 482
Zysk (strata) brutto	12 260	2 882	8 242	1 948
Podatek dochodowy	-8 583	-2 018	4 390	1 038
Zysk (strata) netto	20 843	4 900	3 852	911

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

W 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 % udział w kapitale zakładowym. Połączenie zostało przeprowadzone w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez

przeniesienie na Emitenta - jako jedyne go wspólnika całego majątku Spółek przejmowanych. Połączenia dokonano metodą łączenie udziałów.

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

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

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

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

Stan na dzień 21.11.2018 r.

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

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

W okresie od dnia 19 września 2018 r. (dzień przekazania ostatniego raportu okresowego, którym był raport za I półrocze 2018 r.) do dnia przekazania niniejszego raportu nie zaszły żadne zmiany w znacznych pakietach akcji Emitenta.

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

Stan na dzień 21.11.2018 r.

Osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji
Józef Wojciechowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	32.094.963

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

13. Sprawy sądowe.

Na dzień 30 września 2018 r. żadne postępowanie, którego stroną była Spółka jak i jakkolwiek 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 Stołeczno Warszawa 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, na dzień 30 września 2018 r. Spółka nie otrzymała uzasadnienia wyrok 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. Spółka złożyła wniosek o uzasadnienie celem analizy możliwości skierowania skargi kasacyjnej do Sądu Najwyższego.

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

NAZWA SPÓŁKI	Należności od jednostek powiązanych	
	30.09.2018	31.12.2017
TBS Marki Sp. z o.o.	134 368,52	127 222,70
J.W. Construction Sp. z o.o.	945 320,84	3 599 498,60
Dana Invest Sp. z o.o.	7 099,31	127 429,95
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	3 816,32	210 414,04
Bliska Wola 4 Sp.z o.o. 2 SK	409 253,56	517 261,58
Wola Invest Sp zo.o.	23 692,26	23 692,26
Bliska Wola 4 Sp. z o.o.	20 834,80	20 834,80
Berensona Invest Sp. z o.o.	26 644,26	26 644,26
Varsovia Apartamenty Sp.z o.o.	932 435,58	208 158,13
Hanza Invest S.A.	835 432,71	22 724,53

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania do jednostek powiązanych	
	30.09.2018	31.12.2017
TBS Marki Sp. z o.o.	30 698 275,29	29 779 250,20
J.W. Construction Sp. z o.o.	807 987,72	3 845 230,61
Bliska Wola 4 Sp.z o.o.1 SK	5 196,00	4 212,00
Varsovia Apartamenty	0,00	13 035,47
Hanza Invest SA	0,00	0,00

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

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	za okres 01.01.2018 do 30.09.2018
Jednostki powiązane podlegające konsolidacji		
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Ożarów Domki	934 356,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Ożarów bloki	322 619,03
J.W. Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Katowice	8 952 629,24
J.W. Construction Sp. z o.o.	obsługa kadrowa Kasprzaka CK	899 715,00

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

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	za okres 01.01.2018 do 30.09.2018
Jednostki powiązane podlegające konsolidacji		
TBS Marki Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	119 358,27
J.W. Construction Sp. z o.o.	refaktury -energia	139 040,37
J.W. Construction Sp. z o.o.	usługi naprawy gwarancyjne	1 319 867,97
J.W. Construction Sp. z o.o.	wynajem biurowca	109 521,00
Hanza Invest SA	obsługa administracyjna	1 697 097,00
Hanza Invest SA	obsługa sprzedaży	551 002,42
Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	refaktury (pozostałe)	953 870,28

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

15. Informacja o udzieleniu przez Emitenta lub spółkę zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

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

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

Nie występują

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

Najistotniejsze czynniki mogące mieć wpływ na wyniki Spółki:

- Dotrzymanie harmonogramów realizacji budów, warunkujące możliwość przekazywania lokali na inwestycjach, w najbliższych kwartałach, w szczególności: Bliska Wola etap C (aparthotel), Zielona Dolina II etap II, Gdynia Kamerata.
- Utrzymanie tempa sprzedaży, pomimo trudnego rynku w związku z problemami związanymi z pozyskaniem podwykonawców, wraz z rozszerzaniem oferty uwarunkowane m.in.:
 - Uruchamianiem nowych inwestycji,
 - Dostępnością kredytów hipotecznych na rynku nieruchomości,
 - Niskim poziomem stóp procentowych – obniżony koszt obsługi kredytu dla Spółki oraz nabywców mieszkań, co może mieć pozytywny wpływ na tempo sprzedaży mieszkań,
 - Rozszerzaniem oferty o budowę kolejnych jednostek apartotelowych oraz powierzchni magazynowych,
 - Rozpoczynaniem inwestycji zgodnie z harmonogramem.
- Koniunktura w gospodarce, a w szczególności na rynku nieruchomości.
- Kurczące się zasoby pracowników w budownictwie oraz trudności w pozyskiwaniu wykonawców prac budowlanych mogą przekładać się na terminy rozpoczynania i kończenia inwestycji.
- W dalszej perspektywie utrzymanie zakładanych marż będzie zależeć od elastyczności popytu na podwyżki cen mieszkań, związanych z wyższymi kosztami zarówno wykonawstwa jak i wyższymi kosztami zakupu gruntów.
- Utrzymanie wzrostu popytu na usługi hotelowe i apartotelowe.

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

Segmenty branżowe

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

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

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

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

Podstawowy rodzaj usług w ramach każdego segmentu branżowego:

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



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018r.

01.01.2018-30.09.2018	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska, apartotele	Budownictwo społeczne	Działalność pozostałe	Razem
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	261 612 642,15	46 333 653,48	9 942 027,10	7 529 825,34	325 418 148,07
Przychody netto ze sprzedaży produktów	259 447 623,61	46 324 347,89	9 933 378,81	7 529 825,34	323 235 175,65
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 165 018,54	9 305,59	8 648,29	0,00	2 182 972,42
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	204 672 431,26	33 088 255,25	5 997 152,45	22 737 459,49	266 495 298,45
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	202 514 236,15	33 078 949,67	5 988 504,16	22 737 459,49	264 319 149,47
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 158 195,11	9 305,58	8 648,29	0,00	2 176 148,98
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	56 940 210,89	13 245 398,23	3 944 874,65	-15 207 634,15	58 922 849,62
Koszty sprzedaży	12 045 120,83	4 899 245,30	0,00	0,00	16 944 366,13
Koszty ogólnego zarządu	14 140 094,99	3 124 472,94	1 029 910,14	0,00	18 294 478,07
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-4 795 776,22	0,00	0,00	0,00	-4 795 776,22
Zysk (strata) ze sprzedaży	25 959 218,85	5 221 679,99	2 914 964,51	-15 207 634,15	18 888 229,20
Pozostałe przychody operacyjne	1 852 971,96	27 595,15	1 487,95	6 019,02	1 888 074,08
Pozostałe koszty operacyjne	5 834 816,72	31 648,00	107 333,71	6,60	5 973 805,03
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	21 977 374,09	5 217 627,14	2 809 118,75	-15 201 621,73	14 802 498,25
Przychody finansowe	10 268 970,45	18 356,48	740 752,17	9 165,89	11 050 933,47
Koszty finansowe	16 570 587,12	781 345,92	1 756 294,87	36,47	19 108 264,38
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	15 675 757,42	4 454 637,70	1 793 576,05	-15 192 492,31	6 731 478,86
Zysk (strata) brutto	15 675 757,42	4 454 637,70	1 793 576,05	-15 192 492,31	6 731 478,86
Podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00	32 281,00	32 281,00
Podatek odroczony	-8 336 414,38	628 676,68	0,00	-791 658,00	-8 499 395,70
Zysk (strata) netto	24 012 171,80	3 825 961,02	1 793 576,05	-14 433 115,31	15 198 593,56



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018r.

01.01.2017-30.09.2017	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska, apartotele	Budownictwo społeczne	Działalność pozostałe	Razem
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	178 549 620,36	36 674 470,43	10 459 072,13	2 035 606,87	227 718 769,79
Przychody netto ze sprzedaży produktów	177 027 776,54	36 662 278,89	10 445 200,73	2 035 606,87	226 170 863,03
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 521 843,82	12 191,54	13 871,40	0,00	1 547 906,76
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	136 093 193,15	29 024 745,86	5 964 483,37	396 356,03	171 478 778,41
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	134 544 411,84	29 012 582,32	5 950 611,97	396 356,03	169 903 962,16
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 548 781,31	12 163,54	13 871,40	0,00	1 574 816,25
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	42 456 427,21	7 649 724,57	4 494 588,76	1 639 250,84	56 239 991,38
Koszty sprzedaży	12 146 737,24	4 155 035,08	0,00	0,00	16 301 772,32
Koszty ogólnego zarządu	11 419 328,87	2 605 235,88	816 543,59	1 494 192,87	16 335 301,21
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-2 261 638,01	0,00	0,00	0,00	-2 261 638,01
Zysk (strata) ze sprzedaży	16 628 723,08	889 453,61	3 678 045,17	145 057,97	21 341 279,83
Pozostałe przychody operacyjne	1 209 124,04	20 080,17	6 280,08	1 708,93	1 237 193,22
Pozostałe koszty operacyjne	8 159 865,01	32 604,10	49 076,38	1,17	8 241 546,66
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	9 677 982,11	876 929,68	3 635 248,87	146 765,73	14 336 926,39
Przychody finansowe	630 404,40	1 692,93	726 204,06	696 583,02	2 220 002,12
Koszty finansowe	10 170 863,99	976 102,88	1 211 989,14	0,12	12 358 956,13
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	137 522,52	-97 480,27	3 149 463,79	843 348,63	4 032 854,67
Zysk (strata) brutto	137 522,52	-97 480,27	3 149 463,79	843 348,63	4 032 854,67
Zysk (strata) netto	-816 892,56	20 485,96	3 141 263,79	713 907,63	3 058 764,82

E. SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA

1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	30.09.2018	31.12.2017 (dane przekształcone)
AKTYWA TRWAŁE		832 404 438,79	763 971 757,07
Wartości niematerialne	1	12 796 354,05	12 453 626,18
Rzeczowe aktywa trwałe	2	246 222 124,87	243 209 900,86
Nieruchomości inwestycyjne	3	240 030 966,04	281 039 497,36
Inne aktywa finansowe	4	298 661 422,72	205 876 958,10
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		34 329 023,80	21 027 227,17
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	364 547,31	364 547,40
AKTYWA OBROTOWE		854 438 121,66	837 092 348,18
Zapasy	6	27 717 296,03	29 512 779,26
Kontrakty budowlane	7	626 166 671,13	536 491 388,32
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	35 898 364,56	41 370 778,03
Inne aktywa finansowe	9	3 182 524,37	60 196 836,89
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	146 259 875,37	157 132 776,26
Rozliczenia międzyokresowe	11	15 213 390,20	12 387 789,42
Aktywa razem		1 686 842 560,45	1 601 064 105,25
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY		751 651 063,58	731 428 290,36
Kapitał podstawowy		17 771 888,60	17 771 888,60
Kapitał z aktualizacji wyceny		7 493 208,19	7 493 208,19
Pozostałe kapitały		712 418 618,30	681 855 943,65
Niepodzielony wynik finansowy		-6 875 467,37	-4 724 163,88
Zysk/ strata netto		20 842 815,86	29 031 413,80
ZOBOWIĄZANIA		935 191 496,87	869 635 814,89
Zobowiązania długoterminowe		269 602 935,23	342 551 756,29
Kredyty i pożyczki	12	10 781 180,55	45 819 151,99
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		41 063 243,73	36 376 766,31
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych		200 416,45	200 416,45
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia	14	0,00	0,00
Inne zobowiązania	13	217 558 094,50	260 155 421,54
Zobowiązania krótkoterminowe		665 588 561,64	527 084 058,60
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	14	91 878 977,52	69 250 620,22
Kontrakty budowlane	7	458 430 767,94	357 013 809,05
Kredyty i pożyczki	12	48 779 269,05	54 246 609,41
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	14	23 039 097,37	23 853 037,57
Inne zobowiązania	15	43 460 449,76	22 719 982,35
Pasywa razem		1 686 842 560,45	1 601 064 105,25

2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres od 01-01-2018 do 30-09-2018	za okres od 01-01-2017 do 30-09-2017 (dane przekształcone)	za okres od 01-07-2018 do 30-09-2018	za okres od 01-07-2017 do 30-09-2017 (dane przekształcone)
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	16	311 817 799,07	211 074 719,66	231 496 713,23	87 836 648,21
Przychody netto ze sprzedaży produktów		308 916 591,29	209 692 798,11	230 939 179,26	86 819 232,63
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		2 901 207,78	1 381 921,55	557 533,97	1 017 415,58
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	253 646 204,66	162 153 281,11	176 419 891,63	62 711 327,29
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		250 747 107,41	160 783 384,59	175 866 298,81	61 713 184,29
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		2 899 097,25	1 369 896,52	553 592,82	998 143,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		58 171 594,41	48 921 438,55	55 076 821,60	25 125 320,92
Koszty sprzedaży		15 968 458,81	14 858 427,01	6 216 756,24	4 664 476,15
Koszty ogólnego zarządu		15 354 493,49	14 541 840,58	5 245 050,78	4 589 540,66
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		-4 795 776,22	-2 261 638,01	-743 573,34	-615 281,95
Zysk (strata) ze sprzedaży		22 052 865,89	17 259 532,95	42 871 441,24	15 256 022,16
Pozostałe przychody operacyjne	18	1 621 910,79	542 004,86	862 749,32	244 490,19
Pozostałe koszty operacyjne	19	5 458 205,15	7 302 607,98	1 951 997,44	1 203 674,86
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		18 216 571,53	10 498 929,83	41 782 193,12	14 296 837,49
Przychody finansowe	20	12 514 198,54	12 092 526,25	-213 428,87	839 983,41
Koszty finansowe	21	18 470 992,42	14 349 284,71	4 844 519,19	3 400 200,32
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		12 259 777,65	8 242 171,37	36 724 245,06	11 736 620,58
Zysk (strata) brutto		12 259 777,65	8 242 171,37	36 724 245,06	11 736 620,58
Podatek dochodowy		-8 583 038,21	4 390 010,20	-2 798 164,58	4 379 701,52
Zysk (strata) netto		20 842 815,86	3 852 161,17	39 522 409,64	7 356 919,06
Inne całkowite dochody:		0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00	0,00	0,00
Inne całkowite dochody		0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowity dochód		20 842 815,86	3 852 161,17	39 522 409,64	7 356 919,06

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		za okres od 01-01-2018 do 30-09-2018	za okres od 01-01-2017 do 30-09-2017 (dane przekształcone)	za okres od 01-07-2018 do 30-09-2018	za okres od 01-07-2017 do 30-09-2017 (dane przekształcone)
Zyski					
(A) Zysk wynikający ze sprawozdań finansowych		20 842 815,86	3 852 161,17	39 522 409,64	7 356 919,06
Liczba akcji					
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*		88 859 443,00	88 859 443,00	88 859 443,00	88 859 443,00
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję		88 859 443,00	88 859 443,00	88 859 443,00	88 859 443,00
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)		0,23	0,04	0,44	0,08
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)		0,23	0,04	0,44	0,08



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018r.

3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

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



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018r.

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny (dane przekształcone)
Stan na 31 grudnia 2016	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	672 160 065,67	5 731 587,19	-17 298 865,46	16 737 295,83	702 595 180,03
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2017	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	672 160 065,67	5 731 587,19	-17 298 865,46	16 737 295,83	702 595 180,03
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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
Korekty z tytułu połączenia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-198 303,46	-198 303,46
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	-198 303,46	-198 303,46
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29 031 413,80	29 031 413,80
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28 833 110,34	28 833 110,34
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	3 964 290,79	0,00	12 574 701,58	-16 538 992,37	0,00
Stan na 31 grudnia 2017	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



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2018r.

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny (dane przekształcone)
Stan na 31 grudnia 2016	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	672 160 065,67	5 731 587,19	-17 298 865,46	16 737 295,83	702 595 180,03
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2017	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	672 160 065,67	5 731 587,19	-17 298 865,46	16 737 295,83	702 595 180,03
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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
Korekty z tytułu połączenia spółek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-311 560,70	-311 560,70
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	-311 560,70	-311 560,70
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 852 161,17	3 852 161,17
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 540 600,47	3 540 600,47
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	3 912 793,79	0,00	12 512 941,34	-16 425 735,13	0,00
Stan na 30 września 2017	17 771 888,60	0,00	7 493 208,19	676 072 859,46	5 731 587,19	-4 785 924,12	3 852 161,17	706 135 780,49

4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia	za okres 01-01-2018 do 30-09-2018	za okres 01-01-2017 do 30-09-2017 (dane przekształcone)
Zysk (strata) netto	20 842 815,86	3 852 161,17
Korekta o pozycję	5 435 086,12	10 950 500,06
Amortyzacja	6 437 920,98	6 024 068,14
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej	-1 921 912,27	3 653 369,20
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-5 154,07	1 075 250,00
Odsetki i dywidendy	5 195 048,52	-896 967,99
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-8 470 902,22	-875 229,32
Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych	4 795 776,22	2 261 638,01
Inne korekty o pozycję:	-595 691,04	-291 627,98
- pozostałe korekty	-595 691,04	-291 627,98
Zmiana stanu kapitału obrotowego	157 414 760,07	51 303 819,36
Zmiana stanu zapasów	1 795 483,23	159 633,62
Zmiana stanu kontraktów budowlanych	135 416 653,42	50 573 027,78
Zmiana stanu należności	6 502 798,31	4 101 506,26
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	13 699 825,11	-3 530 348,30
Przepływy pieniężne w działalności operacyjnej	183 692 662,05	66 106 480,60
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	0,00	561 750,00
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	-95 538 053,03	-21 633 200,48
Zbycie instrumentów kapitałowych oraz instrumentów dłużnych	69 275,97	0,00
Pożyczki udzielone	-32 111 776,76	-3 034 468,37
Spłata pożyczek	54 168,03	0,00
Inne nabycia aktywów finansowych	-1 530 000,00	-900 000,00
Inne zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
Dywidendy otrzymane	0,00	3 582 792,25
Odsetki otrzymane	22 413,29	0,00
Nabycia jednostek zależnych	-203 312,00	-300 000,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-129 237 284,50	-21 723 126,60
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Otrzymane kredyty i pożyczki	6 726 312,55	34 098 188,36
Spłaty kredytów i pożyczek	-46 710 279,26	-37 271 218,58
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	70 000 000,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-7 000 000,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-973 383,14	-986 847,53
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0,00	0,00
Zapłacone odsetki	-11 480 927,60	-8 324 833,37
Inne wpływy finansowe (w tym weksle)	0,00	28 626 391,00
Inne wydatki finansowe (w tym weksle)	-5 890 000,00	-54 145 807,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-65 328 277,45	31 995 872,88
ZMNIJSZENIE/(ZWIĘKSZENIE) NETTO ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	-10 872 899,90	76 141 881,55
Saldo otwarcia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	157 132 776,26	81 827 234,99
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
SALDO ZAMKNIĘCIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW	146 259 875,37	158 285 632,27

F. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA

1. AKTYWA TRWAŁE

Nota 1. Wartości niematerialne

WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30.09.2018	31.12.2017
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) wartość firmy	12 389 648,22	12 389 648,22
c) inne wartości niematerialne	406 705,83	63 977,96
d) zaliczki na wartości niematerialne	0,00	0,00
Wartości niematerialne, razem	12 796 354,05	12 453 626,18

Nota 2. Rzeczowe aktywa trwałe

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2018	31.12.2017
a) środki trwałe, w tym:	239 670 621,45	237 980 900,49
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	16 000 958,39	16 000 958,39
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	204 234 722,30	200 863 407,91
- urządzenia techniczne i maszyny	11 022 844,14	11 780 446,04
- środki transportu	1 409 427,62	2 395 132,49
- inne środki trwałe	7 002 669,00	6 940 955,66
b) środki trwałe w budowie	6 551 503,42	5 229 000,37
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	246 222 124,87	243 209 900,86

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	30.09.2018	31.12.2017
a) nieruchomości inwestycyjne	240 030 966,04	281 039 497,36
b) inne	0,00	0,00
Wartość innych inwestycji długoterminowych	240 030 966,04	281 039 497,36

Nota 4. Inne aktywa finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.09.2018	31.12.2017
a) udziały lub akcje	198 979 140,18	198 775 828,18
b) udzielone pożyczki	98 131 583,61	6 370 832,30
c) inne inwestycje długoterminowe	1 550 698,93	730 297,62
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	298 661 422,72	205 876 958,10

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.09.2018	31.12.2017
a) w jednostkach zależnych	293 913 929,11	205 145 208,48
- udziały lub akcje	198 770 590,18	198 567 278,18
- inne papiery wartościowe	418 700,51	207 098,00
- udzielone pożyczki	94 724 638,42	6 370 832,30
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	4 747 493,61	731 749,62
- udziały lub akcje	208 550,00	208 550,00
- inne papiery wartościowe	1 131 998,42	523 199,62
- udzielone pożyczki	3 406 945,19	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	298 661 422,72	205 876 958,10

Nota 5. Należności długoterminowe

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	30.09.2018	31.12.2017
a) należności z tytułu kaucji	0,00	0,00
b) należności z tytułu depozytów (leasingi)	0,00	0,00
b) pozostałe należności	364 547,31	364 547,40
Wartość należności, razem	364 547,31	364 547,40

2. AKTYWA OBROTOWE

Nota 6. Zapasy

ZAPASY	30.09.2018	31.12.2017
a) materiały	1 482 638,12	1 953 696,87
b) półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
c) produkty gotowe	0,00	0,00
d) towary	25 387 366,09	27 482 711,03
e) zaliczki na dostawy	847 291,82	76 371,36
Wartość zapasów, razem	27 717 296,03	29 512 779,26

Nota 7. Kontrakty budowlane

KONTRAKTY BUDOWLANE	30.09.2018	31.12.2017
a) półprodukty i produkty w toku	575 809 818,53	488 115 616,49
b) produkty gotowe	35 793 269,34	31 500 510,65
c) zaliczki na dostawy	14 563 583,21	16 869 634,08
d) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,05	5 627,10
Wartość kontraktów budowlanych razem	626 166 671,13	536 491 388,32

KONTRAKTY BUDOWLANE	30.09.2018	31.12.2017
a) rozliczenia międzyokresowe	458 430 767,94	357 013 809,05
Wartość kontraktów budowlanych razem	458 430 767,94	357 013 809,05

Rozliczenia międzyokresowe	30.09.2018	31.12.2017
- zaliczki na lokale	453 609 117,97	353 176 257,36
- rezerwa na roboty	3 925 352,41	2 696 824,13
- inne	896 297,56	1 140 727,56
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	458 430 767,94	357 013 809,05

Nota 8. Należności handlowe oraz pozostałe należności

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30.09.2018	31.12.2017
a) z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	3 502 564,93	4 968 243,35
b) z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	17 275 862,29	22 106 529,27
c) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	13 396 364,54	10 971 802,85
d) inne	1 723 572,80	3 324 202,56
Wartość należności, razem	35 898 364,56	41 370 778,03

Nota 9. Inne aktywa finansowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	30.09.2018	31.12.2017
a) udziały lub akcje	0,00	0,00
b) udzielone pożyczki	1 944 066,92	59 646 179,66
c) inne papiery wartościowe	1 238 457,45	550 657,23
d) inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Wartość długoterminowych aktywów finansowych	3 182 524,37	60 196 836,89

INWESTYCJE KRÓKOTERMINOWE	30.09.2018	31.12.2017
a) w jednostkach zależnych	1 888 582,38	59 646 178,67
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	-0,99
- udzielone pożyczki	1 888 582,38	59 646 179,66
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	1 293 941,99	550 658,22
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	1 238 457,45	550 658,22
- udzielone pożyczki	55 484,54	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Wartość inwestycji krótkoterminowych, razem	3 182 524,37	60 196 836,89

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.09.2018	31.12.2017
a) środki pieniężne w kasie i banku	144 613 777,57	156 110 544,52
b) inne środki pieniężne	1 600 747,80	1 015 460,11
c) inne aktywa pieniężne	45 350,00	6 771,63
Wartość środków pieniężnych, razem	146 259 875,37	157 132 776,26

ŚRODKI NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH	30.09.2018	31.12.2017
środki pieniężne na rachunkach powierniczych	116 456 458,06	37 174 715,67
JW. Construction Holding SA	116 456 458,06	37 174 715,67

Nota 11. Rozliczenia międzyokresowe

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	30.09.2018	31.12.2017
a) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15 213 390,20	12 387 789,42
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	15 213 390,20	12 387 789,42

Rozliczenia międzyokresowe	30.09.2018	31.12.2017
- ubezpieczenia majątkowe	212 555,97	146 079,49
- odsetki	1 067 951,78	1 373 946,86
- koszty prowizji	10 978 397,00	9 636 039,13
- podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, podatek drogowy	1 536 181,92	0,00
- inne	1 418 303,53	1 231 723,94
Wartość rozliczeń międzyokresowych, razem	15 213 390,20	12 387 789,42

3. ZOBOWIĄZANIA

Nota 12. Kredyty i pożyczki

KREDYTY I POŻYCZKI	30.09.2018	31.12.2017
a) kredyty	59 184 583,74	99 168 550,45
w tym: długoterminowe	10 781 180,55	45 819 151,99
krótkoterminowe	48 403 403,19	53 349 398,46
b) pożyczki	375 865,86	897 210,95
w tym: długoterminowe	0,00	0,00
krótkoterminowe	375 865,86	897 210,95
Wartość kredytów i pożyczek, razem	59 560 449,60	100 065 761,40
Wartość kredytów i pożyczek-długoterminowe	10 781 180,55	45 819 151,99
Wartość kredytów i pożyczek-krótkoterminowe	48 779 269,05	54 246 609,41

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.09.2018	31.12.2017
Do 1 roku	48 403 403,19	53 349 398,46
Powyżej 1 roku do 2 lat	6 454 868,00	41 516 003,99
Powyżej 2 lat do 5 lat	4 326 312,55	4 303 148,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem kredyty, w tym:	59 184 583,74	99 168 550,45
- długoterminowe	10 781 180,55	45 819 151,99
- krótkoterminowe	48 403 403,19	53 349 398,46

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI	30.09.2018	31.12.2017
Do 1 roku	375 865,86	897 210,95
Powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	0,00
Powyżej 2 lat do 5 lat	0,00	0,00
Powyżej 5 lat	0,00	0,00
Razem pożyczki, w tym:	375 865,86	897 210,95
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	375 865,86	897 210,95

Nota 13. Inne zobowiązania długoterminowe

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	30.09.2018	31.12.2017
a) zobowiązania z tytułu leasingów	55 434,83	598 298,02
b) zobowiązania z tytułu kaucji	42 568 667,48	34 553 543,90
c) zobowiązania z papierów wartościowych	171 100 000,00	199 100 000,00
d) inne zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
e) zobowiązania wekslowe- powiązane	3 833 992,19	14 205 796,02
f) zobowiązania wekslowe- obce	0,00	0,00
g) pożyczki otrzymane- jednostki powiązane	0,00	11 697 783,60
Wartość innych zobowiązań, razem	217 558 094,50	260 155 421,54

Nota 14. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	30.09.2018	31.12.2017
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki pozostałe	39 752 901,33	34 629 245,42
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług-jednostki powiązane	1 196 304,40	4 250 907,39
c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	3 123 364,11	2 921 883,46
d) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 981 941,45	2 045 777,94
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) pożyczki otrzymane- jednostki powiązane	24 180 054,07	11 962 254,65
g) zobowiązania z tytułu weksli-jednostki powiązane	11 356 112,07	6 630 255,72
h) inne	10 288 300,09	6 810 295,64
Wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań, razem	91 878 977,52	69 250 620,22

REZERWY NA POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I INNE OBCIĄŻENIA	30.09.2018	31.12.2017
a) część krótkoterminowa, w tym:	23 039 097,37	23 853 037,57
- rozliczenia międzyokresowe bierne, w tym:	8 700 222,92	10 881 127,74
- odsetki naliczone	1 102 946,05	1 152 514,04
- depozyty czynszowe	480 433,64	480 433,64
- zaliczki _ hotele	1 443 195,14	3 843 839,55
- inne	5 673 648,09	5 404 340,51
- pozostałe rezerwy, w tym:	14 338 874,45	12 971 909,83
- rezerwa na przyszłe zobowiązania	0,00	0,00
- rezerwy na naprawy gwarancyjne	0,00	0,00
- rezerwy pozostałe	14 338 874,45	12 971 909,83
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	23 039 097,37	23 853 037,57

Nota 15. Inne zobowiązania

INNE ZOBOWIĄZANIA	30.09.2018	31.12.2017
a) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	42 511 717,72	20 767 451,05
b) zobowiązania z tytułu weksli-obce	0,00	573 279,31
c) zobowiązania z tytułu leasingów	948 732,04	1 379 251,99
d) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
Wartość innych zobowiązań, razem	43 460 449,76	22 719 982,35

4. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 16. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
Przychody ze sprzedaży produktów	257 160 239,07	163 615 667,00	212 464 855,04	71 935 086,86
Przychody ze sprzedaży usług	51 756 352,22	46 077 131,11	18 474 324,22	14 884 145,77
Przychody ze sprzedaży towarów	2 901 207,78	1 381 921,55	557 533,97	1 017 415,58
Wartość przychodów, razem	311 817 799,07	211 074 719,66	231 496 713,23	87 836 648,21

	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
Przychody ze sprzedaży, z czego:	311 817 799,07	211 074 719,66	231 496 713,23	87 836 648,21
-ze sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków	257 160 239,07	163 615 667,00	212 464 855,04	71 935 086,86
-ze sprzedaży usług	51 756 352,22	46 077 131,11	18 474 324,22	14 884 145,77
-ze sprzedaży towarów	2 901 207,78	1 381 921,55	557 533,97	1 017 415,58

	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	308 916 591,29	209 692 798,11	230 939 179,26	86 819 232,63
-działalność deweloperska	263 063 487,13	170 641 967,13	214 019 060,33	72 411 394,68
-działalność hotelarska	38 102 903,87	32 663 295,52	13 532 888,14	12 299 530,37
-zarządzanie nieruchomościami	7 750 200,29	6 387 535,46	3 387 230,79	2 108 307,58

	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych	257 160 239,07	163 615 667,00	212 464 855,04	71 935 086,86
-Warszawa i okolice	163 289 980,35	70 462 109,91	127 576 478,90	67 229 898,21
-Gdynia	88 032 615,04	58 038 259,89	84 742 915,17	1 144 954,54
- Łódź	6 768,30	0,00	0,00	0,00
- Szczecin	0,00	0,00	0,00	-561 750,00
- Katowice	450 900,48	34 553 547,20	-9 010,57	3 560 234,11
- Poznań	0,00	0,00	0,00	0,00
- działki i sieci	5 379 974,90	561 750,00	154 471,54	561 750,00

	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych	38 102 903,87	32 663 295,52	13 532 888,14	12 299 530,37
-Warszawa i okolice	4 689 413,10	4 304 715,21	1 912 692,10	1 637 206,85
- Tarnowo	4 826 613,74	4 263 625,95	1 409 884,09	1 466 906,76
- Stryków	3 077 621,46	3 002 094,78	1 082 744,23	950 859,41
- Krynica Górská	25 509 255,57	21 092 859,58	9 127 567,72	8 244 557,35

Nota 17. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
Koszty ze sprzedaży produktów	216 371 280,28	126 925 216,68	162 555 601,12	52 085 654,09
Koszty ze sprzedaży usług	34 375 827,13	33 858 167,91	13 310 697,69	9 627 530,20
Koszty ze sprzedaży towarów	2 899 097,25	1 369 896,52	553 592,82	998 143,00
Koszt własny sprzedaży, razem	253 646 204,66	162 153 281,11	176 419 891,63	62 711 327,29

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
Koszty sprzedaży	15 968 458,81	14 858 427,01	6 216 756,24	4 664 476,15
Koszty zarządu	15 354 493,49	14 541 840,58	5 245 050,78	4 589 540,66
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	31 322 952,30	29 400 267,59	11 461 807,02	9 254 016,81

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
Amortyzacja	6 437 920,98	6 024 068,33	2 168 168,60	2 069 585,08
Zużycie materiałów i energii	91 754 433,54	15 331 240,78	46 529 377,18	5 216 487,42
Usługi obce	193 095 554,00	189 078 587,98	62 037 226,39	60 541 071,35
Podatki i opłaty	7 968 896,70	6 781 149,79	3 199 896,61	2 099 604,38
Wynagrodzenia	23 615 481,32	22 507 438,69	8 391 862,06	7 673 857,72
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 296 174,58	3 526 752,75	1 447 918,80	1 132 240,89
Pozostałe koszty rodzajowe	6 703 258,14	8 906 507,51	727 733,64	3 774 578,14
Koszty wg rodzaju, razem	333 871 719,26	252 155 745,83	124 502 183,28	82 507 424,98

Nota 18. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	5 154,07	2 052,32	-849,22	1 807,32
b) inne przychody operacyjne	1 616 756,72	539 952,54	863 598,54	242 682,87
Wartość przychodów operacyjnych, razem	1 621 910,79	542 004,86	862 749,32	244 490,19

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	5 154,07	2 052,32	-849,22	1 807,32
b) opłaty manipulacyjne, kary	0,00	0,00	-132 548,86	-77 861,10
c) rezerwy, odpisy aktualizujące	0,00	243 042,80	0,00	243 042,80
d) ujawnienie aktywów	0,00	0,00	0,00	0,00
e) inne (w tym odszkodowania)	1 616 756,72	296 909,74	996 147,40	77 501,17
Wartość przychodów operacyjnych, razem	1 621 910,79	542 004,86	862 749,32	244 490,19

Nota 19. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c) inne koszty operacyjne	5 458 205,15	7 302 607,98	1 951 997,44	1 203 674,86
Wartość kosztów operacyjnych, razem	5 458 205,15	7 302 607,98	1 951 997,44	1 203 674,86

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c) rezerwy	1 366 964,62	6 174 985,55	-47 000,00	683 482,31
d) rekompensaty, kary i odszkodowania	3 272 843,45	525 721,75	1 429 237,49	177 998,10
e) odstępne	0,00	983,00	0,00	0,00
f) koszty postępowania sądowego	98 292,49	229 800,23	98 292,49	139 514,07
g) koszty zaniechanych inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
h) inne (w tym użytkowanie wieczyste_ sprawa sądowa)	720 104,59	371 117,45	471 467,46	202 680,38
Wartość kosztów operacyjnych, razem	5 458 205,15	7 302 607,98	1 951 997,44	1 203 674,86

Nota 20. Pozostałe przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
a) dywidendy	0,00	10 294 440,26	0,00	0,00
b) odsetki	9 999 222,13	1 795 652,98	805 961,08	838 905,89
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
d) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
e) inne	2 514 976,41	2 433,01	-1 019 389,95	1 077,52
Wartość przychodów finansowych, razem	12 514 198,54	12 092 526,25	-213 428,87	839 983,41


Przychody finansowe	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
a) dywidendy	0,00	10 294 440,26	0,00	0,00
b) odsetki od klientów	157 355,07	115 442,77	109 509,23	54 215,14
c) odsetki od pożyczek	1 116 776,07	894 844,54	449 581,20	301 069,57
d) odsetki od lokat, bankowe	688 919,01	709 066,69	207 736,62	463 255,17
e) odsetki od weksli	62 616,05	25 004,73	31 447,91	11 655,06
f) odsetki pozostałe	7 973 555,93	51 294,25	7 686,12	8 710,95
g) różnice kursowe	1 918 430,15	0,00	-1 191 486,30	0,00
h) aktualizacji wartość inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
i) zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
j) inne	596 546,26	2 433,01	172 096,35	1 077,52
Razem	12 514 198,54	12 092 526,25	-213 428,87	839 983,41

Nota 21. Pozostałe koszty finansowe

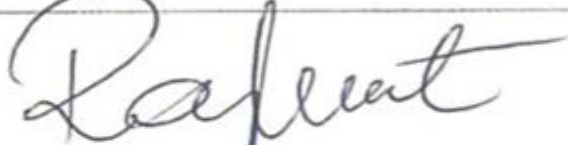
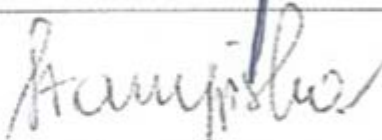

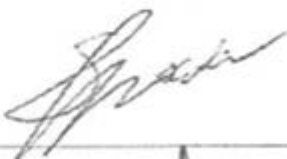

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
a) odsetki	18 440 131,66	10 455 629,25	4 844 652,59	3 880 228,23
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
c) strata ze zbycia inwestycji	30 384,75	0,00	0,00	0,00
d) inne	476,01	3 893 655,46	-133,40	-480 027,91
Wartość kosztów finansowych, razem	18 470 992,42	14 349 284,71	4 844 519,19	3 400 200,32

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2018 do 30-09-2018	od 01-01-2017 do 30-09-2017	od 01-07-2018 do 30-09-2018	od 01-07-2017 do 30-09-2017
a) odsetki, prowizje kredyty	1 434 387,39	1 890 516,04	335 127,75	399 673,12
b) odsetki- leasingi	46 386,18	87 155,03	12 524,21	30 560,70
c) odsetki- pożyczki	511 821,93	641 248,18	173 130,83	213 811,94
d) odsetki- weksle	429 284,50	1 128 980,73	99 271,60	322 487,31
e) odsetki- emisja obligacji	4 002 825,14	6 341 358,88	1 350 049,02	2 642 098,63
f) odsetki pozostałe	12 015 426,52	366 370,39	2 874 549,18	271 596,53
g) różnice kursowe	0,00	3 667 608,70	0,00	-606 074,67
h) strata ze zbycia inwestycji	30 384,75	0,00	0,00	0,00
i) inne	476,01	226 046,76	-133,40	126 046,76
Wartość kosztów finansowych, razem	18 470 992,42	14 349 284,71	4 844 519,19	3 400 200,32

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

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

Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 21 listopada 2018 r.