



GRUPA KAPITAŁOWA MIRBUD

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres od 01.01.2020 do 30.09.2020

według MSSF w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską

Spis treści

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE	4
1. Wybrane skonsolidowane dane finansowe	4
2. Wybrane jednostkowe dane finansowe	6
II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE	8
III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM	15
IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	16
V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	18
VI. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	22
VII. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	22
VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI PRZEZ GRUPĘ	25
IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	45
X. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI	46
XI. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	48
Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe	48
Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne	50
Nota 3. Wartości niematerialne	53
Nota 4. Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek zależnych	56
Nota 5. Inwestycje wyceniane metodą praw własności	58
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe	59
Nota 7. Aktywa biologiczne	60
Nota 8. Inne aktywa gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	61
Nota 9. Zapasy	61
Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	62
Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania	62
Nota 12. Kapitały	63
Nota 13. Rezerwy	68
Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	68
Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe	74
Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	75
Nota 17. Przychody ze sprzedaży	76
Nota 18. Koszt własny sprzedaży	77
Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach	

rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	78
Nota 20. Pozostałe przychody i koszty	78
Nota 21. Koszty finansowe	82
Nota 22. Podatek dochodowy	83
Nota 24. Inne całkowite dochody	85
Nota 25. Zysk na jedną akcję	86
Nota 26. Segmenty operacyjne	88
Nota 27. Transakcje z jednostkami powiązanymi	91
Nota 28. Instrumenty finansowe	93
Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych	94
Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi	94
Nota 31. Połączenia przedsięwzięć	94
Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne	95
Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym	95
Nota 34. Struktura zatrudnienia	95
Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone	95
Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	96
Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach	97
Nota 38. Sprawy sądowe	99
Nota 39. Zobowiązania warunkowe	100
Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem	102
Nota 41. Zarządzanie kapitałem	119
XII JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA MIRBUD S.A. Z III KWARTAŁ 2020 ROKU	120
1. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	120
2. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	121
3. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	123
4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	125
XIII INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO	130
XIV ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	136

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

1. Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich dziennych kursów określonych przez Narodowy Bank Polski w roku sprawozdawczym odpowiednio: 1 euro =			4,4420	4,3086
Przychody ze sprzedaży	765 389	635 011	172 307	147 382
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	43 381	32 565	9 766	7 558
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	33 166	21 294	7 466	4 942
Zysk (strata) netto	26 460	17 582	5 957	4 081
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	26 460	17 156	5 957	3 982
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	21 856	-65 140	4 920	-15 119
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-5 450	-11 047	-1 227	-2 564
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-27 562	54 721	-6 205	12 700
Przepływy pieniężne netto razem	-11 156	-21 466	-2 512	-4 982
zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,29	0,19	0,06	0,04
zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,29	0,21	0,06	0,05

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,5268	4,2585
Aktywa razem	1 235 268	1 146 431	272 879	269 210
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	805 392	741 181	177 916	174 047
Zobowiązania długoterminowe	390 823	347 178	86 335	81 526
Zobowiązania krótkoterminowe	414 569	394 003	91 581	92 522
Kapitał własny	429 876	405 250	94 962	95 163
Kapitał podstawowy	9 174	9 174	2 027	2 154
Liczba akcji w sztukach	91 744 200	91 744 200	91 744 200	91 744 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,69	4,42	1,04	1,04
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,69	4,42	1,04	1,04

2. Wybrane jednostkowe dane finansowe

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich dziennych kursów określonych przez Narodowy Bank Polski w roku sprawozdawczym odpowiednio: 1 euro =			4,4420	4,3086
Przychody ze sprzedaży	550 112	378 866	123 843	87 933
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	24 317	14 927	5 474	3 464
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	17 137	8 063	3 858	1 871
Zysk (strata) netto	13 821	6 248	3 111	1 450
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	13 821	6 248	3 111	1 450
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	44 566	-9 830	10 033	-2 281
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-42 454	-29 210	-9 557	-6 779
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-8 098	15 677	-1 823	3 639
Przepływy pieniężne netto razem	-5 985	-23 363	-1 347	-5 422
zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,15	0,07	0,03	0,02
zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,29	0,21	0,06	0,05

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,5268	4,2585
Aktywa razem	761 448	681 754	168 209	160 093
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	472 744	406 871	104 432	95 543
Zobowiązania długoterminowe	223 807	200 303	49 440	47 036
Zobowiązania krótkoterminowe	248 937	206 568	54 992	48 507
Kapitał własny	288 704	274 883	63 777	64 549
Kapitał podstawowy	9 174	9 174	2 027	2 154
Liczba akcji w sztukach	91 744 200	91 744 200	91 744 200	91 744 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	3,15	3,00	0,70	0,70
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	3,15	3,00	0,70	0,70

II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE

Nazwa emitenta:	MIRBUD S.A.
Siedziba Emitenta	Skierniewice
Forma prawna	spółka akcyjna
Kraj siedziby	Polska
NIP	836-170-22-07
REGON	750772302
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18 96-100 Skierniewice
Telefon	+48 (46) 833 98 65
Fax:	+48 (46) 833 97 32
Poczta elektroniczna	sekretariat@mirbud.pl
Strona internetowa	www.mirbud.pl

MIRBUD S.A. powstał w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą. MIRBUD Spółka z o.o. w spółkę akcyjną, w trybie art. 551 i następnych Kodeksu spółek handlowych. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000270385 w dniu 22 grudnia 2006

Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta zgodnym z jego statutem oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego jest:

- Budownictwo ogólne i inżynieria lądowa
- Towarowy transport drogowy
- Wynajem sprzętu budowlanego i burzącego z obsługą operatorską
- Działalność reklamowo-wydawnicza
- Wynajem pomieszczeń na własny rachunek
- Sprzedaż hurtowa materiałów dla budownictwa

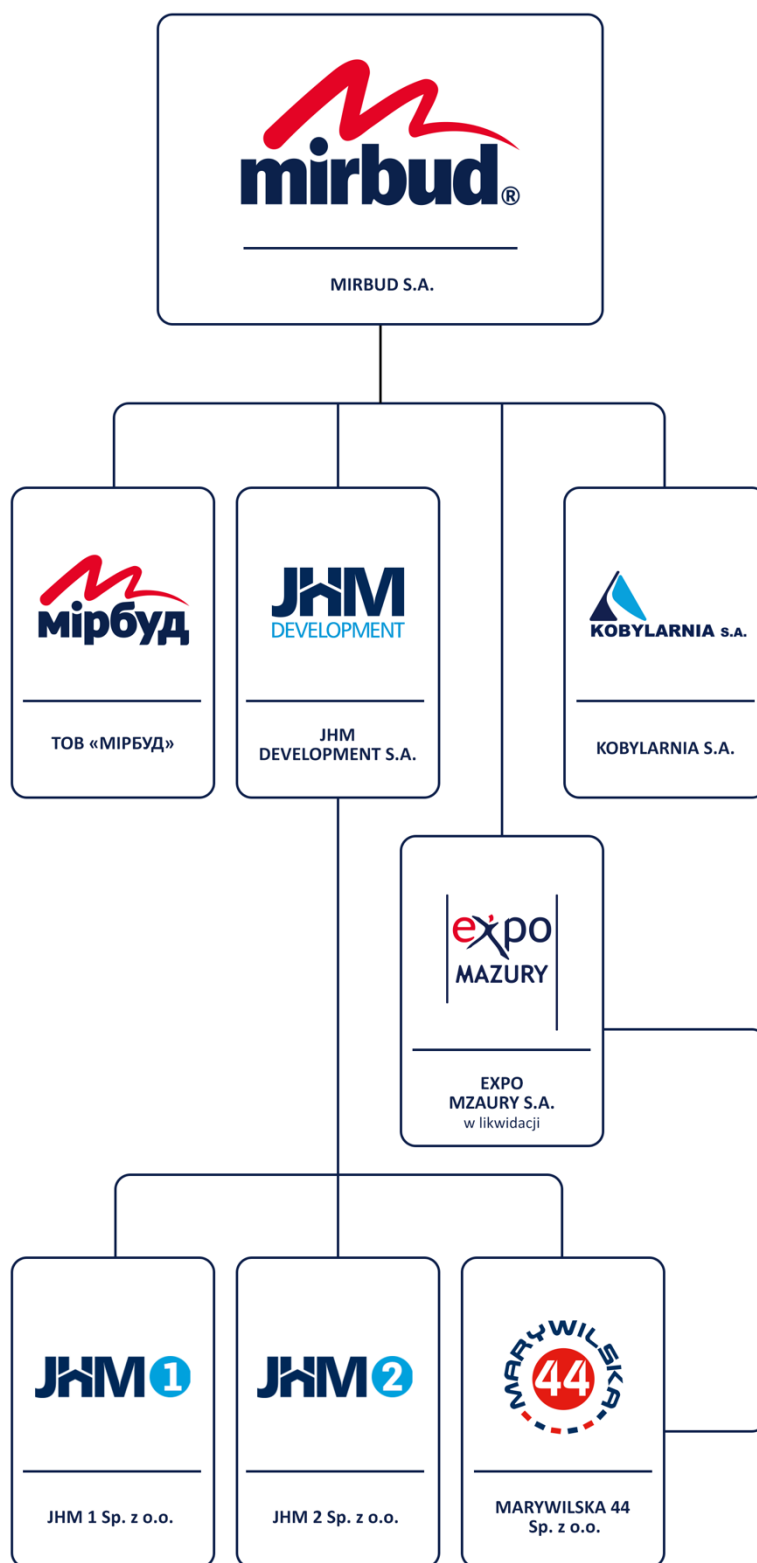
Czas trwania

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd	
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu
Tomasz Sałata	Członek Zarządu
Rada Nadzorcza	
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Hubert Bojdo	Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Wiktoria Braun	Członek Rady Nadzorczej
Artur Sociński	Członek Rady Nadzorczej

Struktura grupy kapitałowej



Podmioty zależne i metoda konsolidacji

Nazwa jednostki	JHM DEVELOPMENT S.A.
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka akcyjna
Kraj siedziby	Polska
NIP	836-181-24-27
REGON	100522155
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18 A 96-100 Skierniewice
Telefon	+48 (46) 833-61-28
Fax:	+48 (46) 833-61-28
Poczta elektroniczna	sekretariat@jhmdevelopment.pl
Strona internetowa	www.jhmdevelopment.pl

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie działalności usług deweloperskich i nieruchomości inwestycyjnych

Nazwa jednostki	KOBYLARNIA S.A. (dawniej Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A.)
Siedziba	Kobylarnia
Forma prawna	spółka akcyjna
Kraj siedziby	Polska
NIP	953-22-34-789
REGON	091631706
Dane adresowe	ul. Zakole 1, Kobylarnia; 86-051 Brzoza
Telefon	+48(52) 381-06-10
Fax:	+48(52) 381-06-10
Poczta elektroniczna	sekretariat@kobylarnia.pl
Strona internetowa	www.kobylarnia.pl

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie działalności budowlano – montażowej

Nazwa jednostki	EXPO MAZURY S.A. w likwidacji
Siedziba	Ostróda
Forma prawna	spółka akcyjna
Kraj siedziby	Polska
NIP	839-27-67-573
REGON	771485919
Dane adresowe	ul. Grunwaldzka 55, Ostróda
Telefon	+48(89) 506-58-00
Fax:	+48(89) 647-78-77
Poczta elektroniczna	sekretariat@expoarena.pl
Strona internetowa	www.expomazury.pl

Konsolidowana metodą pełną.

Dział w segmencie działalności targowo – wystawowej.

W dniu 1 lipca 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki zależnej EXPO MAZURY Spółka Akcyjna z siedzibą w Ostródzie („Spółka”), podjęło uchwałę w sprawie rozwiązania Spółki i postawienia jej w stan likwidacji oraz powołania Likwidatora Spółki. Likwidacja prowadzona będzie pod firmą Spółki z dopiskiem „w likwidacji”. Rozwiązanie oraz wejście w proces likwidacji EXPO MAZURY S.A. jest jednym z etapów reorganizacji Grupy, o czym Emitent informował raportem bieżącym nr 36/2020 z dnia 10 czerwca 2020 roku. Prowadzona reorganizacja ma na celu uproszczenie struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej MIRBUD, usprawnienie jej procesów biznesowych oraz optymalizację kosztów funkcjonowania spółek z Grupy. Zgodnie z powyższymi założeniami zadania dotychczas realizowane przez EXPO MAZURY S.A. oraz jej majątek zostaną ulokowane w innej spółce z Grupy

Nazwa jednostki	MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.
Siedziba	Warszawa
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	524-271-14-28
REGON	142434636
Dane adresowe	ul. Marywilska 44, 03-042 Warszawa
Telefon	+48(22) 423-10-00
Fax:	+48(22) 423-10-00
Poczta elektroniczna	sekretariat@marywilska44.waw.pl
Strona internetowa	www.marywilska44.waw.pl

Konsolidowana metodą pełną.

Dział w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

Nazwa jednostki	JHM 1 Sp. z o. o.
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	8361855968
REGON	101288135
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18 96-100 Skierniewice
Telefon	+ 48 (46) 833 95 89
Fax:	+ 48 (46) 833 61 28
Poczta elektroniczna	sekretariat@jhmdevelopment.pl
Strona internetowa	www.jhmdevelopment.pl

Nazwa jednostki	JHM 2 Sp. z o. o.
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	8361856465
REGON	101387140
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18 96-100 Skierniewice
Telefon	+ 48 (46) 833 95 89
Fax:	+ 48 (46) 833 61 28
Poczta elektroniczna	sekretariat@jhmdevelopment.pl
Strona internetowa	www.jhmdevelopment.pl

Konsolidowana metodą pełną.

Dział w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

Nazwa jednostki:	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІРБУД» (MIRBUD sp. z o.o.)
Siedziba jednostki:	Kijów
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	418873426552
REGON (Kod ЄДРПОУ):	41887344
Dane adresowe:	ul. Oleny Telihiy 6, budynek 8, pok. 302,
Kraj siedziby:	Ukraina

Spółka TOB «МІРБУД» została wpisana do Jednolitego Państwowego Rejestru Przedsiębiorstw i Organizacji Ukrainy w dniu 25 stycznia 2018 r. pod numerem: 41887344.

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terenie Ukrainy.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej jest:

- budowa budynków mieszkalnych i niemieskalnych, budowy dróg i kolei, wykonywania specjalistycznych robót budowlanych, prac wykończeniowych i architektonicznych.

Kapitał zakładowy TOB «МІРБУД» wynosi 1.900.000,00 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 30.09.2020r wynosi 259.350,00 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. W okresie od 01.01.2020r do 30.09.2020r suma wniesionego kapitału wyniosła kapitału wyniosła 66.000 zł. Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe sporządzone zostało, na podstawie § 55 ust. 5 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi do stosowania przez Unię Europejską. Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności zasady rachunkowości zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Oświadczenia Zarządu

Zarząd oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2020 do 30.09.2020 i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową. Sprawozdanie Zarządu z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji majątkowo finansowej w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka. Sprawozdanie zarządu z działalności stanowi rozwinięcie danych zawartych w niniejszym sprawozdaniu i jest publikowane łącznie z niniejszym sprawozdaniem.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący tego badania spełnili warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Kontynuacja działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.

Waluta funkcjonalna

Walutom sprawozdawczą do sprawozdania finansowego jest Polski Nowy Złoty (PLN). Sprawozdania finansowe zostały sporządzone w tysiącach złotych (tys. PLN), a wszystkie wartości, o ile jest to wskazane inaczej, podane są w tysiącach złotych. Ewentualne różnice pomiędzy kwotą ogółem, a sumą ich składników wynikają z zaokrągleń.

Zastosowane kursy walutowe

Do przeliczenia wybranych danych finansowych na walutę EUR przyjęto następujące kursy: przeliczenie obrotów, wyniku finansowego oraz przepływów pieniężnych za okres bieżący, według kursu 1 EUR = 4,4420 PLN*, przeliczenie obrotów, wyniku finansowego oraz przepływów pieniężnych za okres porównywalny, według kursu 1 EUR = 4,3086 PLN*, przeliczenie aktywów, kapitału i zobowiązań na 30 września 2020r. według bieżącego kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień 30 września 2020r. 1 EUR = 4,5268 PLN, przeliczenie aktywów, kapitału i zobowiązań na 31 grudnia 2019r. według

bieżącego kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień 31 grudnia 2019r. 1 EUR = 4,2585 PLN.

*kursy stanowią średnie arytmetyczne bieżących kursów średnich ogłaszanych przez NBP na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie od stycznia do września odpowiednio 2020 r. i 2019 r.

IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019
<u>Działalność kontynuowana</u>					
Przychody ze sprzedaży	17	330 421	765 389	230 547	635 011
Koszt własny sprzedaży	18	-295 162	-688 164	-211 125	-572 581
Zysk brutto na sprzedaży		35 259	77 225	19 422	62 430
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	19				
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	4 355	18 041	7 621	16 141
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-17 963	-51 885	-15 010	-46 006
EBIT		21 651	43 381	12 033	32 565
Koszty finansowe	21	-2 951	-10 215	-3 986	-11 271
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		18 700	33 166	8 047	21 294
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-2 939	-6 706	-1 022	-3 712
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		15 761	26 460	7 025	17 582
<u>Działalność zaniechana</u>	23				
Przychody z działalności zaniechanej					
Koszty działalności zaniechanej					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem					
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>		<u>15 761</u>	<u>26 460</u>	<u>7 025</u>	<u>17 582</u>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących					426
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	<u>15 761</u>	<u>26 460</u>	<u>7 025</u>	<u>17 156</u>

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat					
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków					
Inne całkowite dochody netto	24				
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>		-	-	-	-
Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Łącznie całkowite dochody		15 761	26 460	7 025	17 582
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					426
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>		-	<u>15 761</u>	<u>26 460</u>	<u>7 025</u>
					<u>17 156</u>

V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Aktywa trwałe		545 334	518 632	519 464
Rzeczowe aktywa trwałe	1	243 600	217 546	215 430
Nieruchomości inwestycyjne	2	241 775	249 649	251 896
Wartości niematerialne	3	14 941	15 496	15 651
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	547	482	457
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	6	11 259	12 276	11 926
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	33 141	23 061	24 066
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	71	122	38
Aktywa obrotowe		689 934	627 799	633 267
Zapasy	9	285 546	260 958	274 689
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22			
Należności handlowe i pozostałe należności	6	303 265	256 792	303 494
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4			478
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	96 995	108 151	42 679
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	4 128	1 898	11 927
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
Aktywa razem	-	1 235 268	1 146 431	1 152 731

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Kapitał własny	12	429 876	405 250	399 846
Wyemitowany kapitał podstawowy		9 174	9 174	9 174
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		26 460	28 124	17 156
Pozostałe kapitały		394 242	367 952	326 784
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				46 732
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		390 823	347 178	305 974
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	29 518	34 180	29 385
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	3 202	3 221	2 636
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	189 543	164 322	198 267
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	15	154 265	122 115	52 346
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16	14 295	23 340	23 340
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		414 569	394 003	446 911
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	3 036	3 147	5 341
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	76 161	98 219	108 525
Zobowiązania handlowe i pozostałe	15	279 588	263 366	277 778
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	17 967	2 410	4 378
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16	37 817	26 861	50 889
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
Razem kapitały i zobowiązania	-	1 235 268	1 146 431	1 152 731

VI. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Zysk przed opodatkowaniem		18 700	33 166	8 047	21 294
Amortyzacja		4 154	10 476	3 326	8 773
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych					
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		426	-1 352	-30	7
Koszty finansowania zewnętrznego		2 213	7 527	4 104	11 271
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		-49 978	63 334	-39 412	-40 435
Zmiana stanu należności		95 425	-45 456	16 984	-21 635
Zmiana stanu zapasów		-17 260	-24 588	-11 539	-57 750
Zmiana stanu rezerw		-9 282	-4 792	2 352	2 184
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych				-207	-207
Inne zmiany w kapitale obrotowym		-7 539	-10 348	16 486	16 648
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		36 859	27 967	111	-59 850
Zapłacony podatek dochodowy		-710	-6 111	-848	-5 290
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		36 149	21 856	-737	-65 140
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-11	706	31	2 201
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		1 463	-6 737	-2 205	-15 861
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych				1 299	2 882
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych					
Splata udzielonych pożyczek					
Udzielenie pożyczek					
Sprzedaż pozostałych inwestycji					
Nabycie pozostałych inwestycji			-65	-53	-118
Otrzymane dywidendy i odsetki		-415	646	89	207
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej					
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną				-358	-358
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		1 037	-5 450	-1 197	-11 047
Wpływy od akcjonariuszy					
Wyплаты na rzecz właścicieli			-1 834		
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		32 451	46 994	36 588	124 778

Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-31 258	-59 726	-24 622	-49 408
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu		-3 303	-8 550	-2 763	-6 921
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych					
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-2 213	-7 527	-3 986	-11 271
Pozostałe wpływy finansowe		7 007	7 007		
Pozostałe wydatki finansowe - wykup obligacji		-1 807	-3 926	-1 581	-2 457
Środki pieniężne z działalności finansowej		877	-27 562	3 636	54 721
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		108 151	108 151	64 145	64 145
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		38 063	-11 156	1 702	-21 466
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych					
Środki pieniężne na koniec okresu		96 995	96 995	42 679	42 679
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		-2 911	5 480	5 300	32 924

VII. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2020	9 174	147 454			220 498	28 124			405 250
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres						26 460			26 460
Łączne inne całkowite dochody (emisja akcji)									
Wkłady właścicieli									-
Wypłaty na rzecz właścicieli		-1 834							-1 834
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym		28 124				-28 124			
Stan na 30-09-2020	9 174	173 744			220 498	26 460			429 876

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2019	8 249	147 454			170 264			56 656	<u>382 622</u>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									-
Łączne zyski (straty) za okres						28 124			<u>28 124</u>
Łączne inne całkowite dochody	925				8 983				<u>9 908</u>
Wkłady właścicieli									
Wyплаты na rzecz właścicieli									-
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									
Pozostałe zmiany w kapitale własnym					41 252			-56 656	<u>-15 404</u>
Stan na 31-12-2019	9 174	147 454			220 498	28 124			<u>405 250</u>

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2019	8 249	122 529			170 544	24 644		56 656	382 622
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									-
Łączne zyski (straty) za okres						17 156		426	<u>17 582</u>
Łączne inne całkowite dochody	925				9 067				<u>9 992</u>
Wkłady właścicieli									
Wypłaty na rzecz właścicieli									-
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									
Pozostałe zmiany w kapitale własnym		24 644				-24 644		-10 350	<u>-10 350</u>
Stan na 30-09-2019	9 174	147 173			179 611	17 156		46 732	399 845

VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI PRZEZ GRUPĘ

Wartości niematerialne

Do wartości niematerialnych Grupa Kapitałowa zalicza aktywa spełniające następujące kryteria: można je wyłączyć lub wydzielić z jednostki gospodarczej i sprzedać, przekazać, licencjonować albo oddać do odpłatnego użytkowania osobom trzecim, zarówno indywidualnie, jak też łącznie z powiązanymi z nimi umowami, składnikami aktywów bądź zobowiązań lub wynikają z tytułów umownych bądź innych tytułów prawnych, bez względu na to, czy są zbywalne albo możliwe do wyodrębnienia z jednostki gospodarczej lub z innych tytułów czy też zobowiązań.

Początkowe ujęcie składnika wartości niematerialnych następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika aktywów (tj. kwotę należną sprzedającemu pomniejszoną o podlegające odliczeniu podatki: od towarów i usług oraz akcyzowy), obciążenia o charakterze publicznoprawnym (w przypadku importu) oraz nakłady bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do użytkowania zgodnie z jego planowanym przeznaczeniem. Rabaty, upusty udzielone przez sprzedającego oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów.

Jeśli składnik wartości niematerialnych nabyty jest w zamian za instrumenty kapitałowe Spółki sporządzającej sprawozdanie finansowe, cena nabycia składnika aktywów odpowiada wartości godziwej wyemitowanych instrumentów kapitałowych, która równa się wartości godziwej danego składnika aktywów.

Zgodnie z MSR 23, koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składnika aktywów, włącza się do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów.

Nie rzadziej niż na dzień bilansowy składniki wartości niematerialnych wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa aktywów może nie być możliwa do odzyskania, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą, jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków lub strat.

Odpisów amortyzacyjnych wartości niematerialnych dokonuje się w drodze rozłożenia ich wartości początkowej na okres przewidywanej ekonomicznej użyteczności. Amortyzacji dokonuje się, poczynając od pierwszego dnia miesiąca, w którym przyjęto do użytkowania wartości niematerialne. Amortyzację przerywa się w końcu tego miesiąca, w którym nastąpi zrównanie wartości zakumulowanej amortyzacji z wartością początkową lub w którym przeznaczono do likwidacji, sprzedano lub stwierdzono niedobór składnika majątkowego wartości niematerialnych i prawnych. Odpisy amortyzacyjne od składników wartości niematerialnych dokonywane są liniowo przy zastosowaniu następujących stawek:

Tytuł	Stopa amortyzacji rocznej
oprogramowanie komputerowe	5%-50%
pozostałe wartości niematerialne	20%-50%

Poprawność stawek amortyzacji stosowanych w odniesieniu do poszczególnych składników wartości niematerialnych jest weryfikowana nie rzadziej niż raz do roku. Wszelkie zmiany wynikające z weryfikacji stawek amortyzacyjnych wpływają (jako zmiana wielkości szacunkowych) na odpowiednią korektę dokonywanych w bieżącym roku obrotowym oraz w następnych latach obrotowych odpisów amortyzacyjnych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które jeszcze nie są użytkowane (w budowie), poddaje się co roku weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne. W przypadku pozostałych wartości niematerialnych dokonywana jest coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. Ewentualny odpis aktualizujący ujemnie się w ciężar rachunku zysków i strat.

Z wyjątkiem prac rozwojowych, wartości niematerialne wytworzone przez jednostkę we własnym zakresie nie są ujmowane w aktywach, a nakłady poniesione na ich wytworzenie są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Koszt wytworzenia składnika wartości niematerialnych (prace rozwojowe) obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego wytwarzania lub przystosowania do używania do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania), w tym również niepodlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy.

Dana pozycja wartości niematerialnych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży/likwidacji lub zaprzestania użytkowania wartości niematerialnych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków i są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Koszty prac badawczych i rozwojowych

Koszty prac badawczych są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia. Nakłady poniesione na prace rozwojowe wykonane w ramach danego przedsięwzięcia są przenoszone na

kolejny okres, jeżeli można uznać, że zostaną one w przyszłości odzyskane. Po początkowym ujęciu nakładów na prace rozwojowe stosuje się model kosztu historycznego, zgodnie z którym składniki aktywów są ujmowane według cen nabycia pomniejszonych o skumulowaną amortyzację i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wszelkie nakłady przeniesione na kolejny okres są amortyzowane przez przewidywany okres uzyskiwania przychodów ze sprzedaży z danego przedsięwzięcia.

Koszty prac rozwojowych są poddawane ocenie pod kątem ewentualnej utraty wartości corocznie – jeśli składnik aktywów nie został jeszcze oddany do użytkowania, lub częściej – gdy w ciągu okresu sprawozdawczego pojawi się przesłanka utraty wartości wskazująca na to, że ich wartość bilansowa może nie być możliwa do odzyskania.

Wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki gospodarczej jest początkowo ujmowana według ceny nabycia stanowiącej nadwyżkę kosztów połączenia jednostek gospodarczych nad udziałem jednostki przejmującej w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych. Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli występują przesłanki wskazujące na utratę wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji. Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Utrata wartości ustalana jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, którego dotyczy dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. Strata z tytułu utraty wartości nie podlega odwróceniu w następnym okresie. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, ujmowane są w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Środki trwałe w momencie ich nabycia są dzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych przeglądów oraz istotne części zamienne i wyposażenie, jeżeli będą wykorzystywane przez okres dłuższy niż rok.

Po początkowym ujęciu rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Zgodnie z MSR 23, koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować

nabyciu, budowie lub wytworzeniu składnika aktywów, włącza się do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, stawki amortyzacyjne dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynoszą:

Tytuł	Stopa amortyzacji rocznej
Grunty	nie są amortyzowane
Budynki i budowle	1,5% – 2,5%
Maszyny i urządzenia techniczne	7% – 30%
Środki transportu	10-20%
Inwestycje w obcych środkach trwałych	w proporcji do okresu użytkowania głównego aktywa

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w pierwszym okresie miesięcznym następującym po miesiącu, w którym przyjęto środek trwały do użytkowania. Poprawność stosowanych stawek amortyzacji jest okresowo weryfikowana (raz do roku), powodując korektę odpisów amortyzacyjnych w następnych latach.

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych może nie być możliwa do odzyskania, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą, jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozycji „pozostałe koszty operacyjne”.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży/likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Środki trwałe będące w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

W przypadku trwałego zaniechania dokonywania nakładów na środki trwałe w budowie ogół poniesionych kosztów związanych z wykonywanymi dotychczas pracami obciąża koszty okresu. Dopuszcza się zawieszenie inwestycji w przypadku, gdy istnieje uzasadniony zamiar kontynuowania tej inwestycji w okresach następnych. Zawieszenia inwestycji dokonuje się na podstawie decyzji Zarządu Spółki. Na każdy dzień bilansowy nakłady na środki trwałe w budowie podlegają analizie co do utraty wartości i konieczności dokonywania ewentualnych odpisów z tytułu utraty wartości.

Zaliczki przekazane na zakup Rzeczowych Aktywów Trwałych prezentowane są w sprawozdaniach finansowych w pozycji pozostałych należności krótkoterminowych.

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

Prawo wieczystego użytkowania gruntów nabyte w drodze decyzji administracyjnej wprowadzane jest do bilansu w wartości godziwej. Za wartość godziwą prawa przyjmuje się jedną z dwóch wartości, wartość rynkową tego prawa, jeśli Spółka dysponuje takimi informacjami lub wartość ustaloną przez rzeczoznawcę.

Nadwyżkę ustalonej w ten sposób wartości godziwej ponad kwotę kosztów poniesionych na nabycie prawa wieczystego użytkowania gruntów w drodze decyzji administracyjnej wykazuje się drugostronnie w „zysku z lat ubiegłych”.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów nabyte na rynku wtórnym jest wyceniane według ceny nabycia i nie podlega przeszacowaniu.

Prawo wieczystego użytkowania gruntu jest amortyzowane proporcjonalnie do okresu na jakie zostało przyznane.

Leasing

Umowy leasingu finansowego, na mocy których następuje przeniesienie na leasingobiorcę zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Minimalne opłaty leasingowe rozdziela się pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek w stosunku do niespłaconego salda zobowiązania. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane w kosztach okresu, w którym je poniesiono.

Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego amortyzowane są według takich samych zasad, jak stosowane do aktywów własnych. W sytuacji jednak, gdy brak wystarczającej pewności, że sporządzający sprawozdanie finansowe uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, dany składnik jest amortyzowany przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego.

Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Aktywa oddane w leasing finansowy prezentowane są w bilansie jako należności w kwocie równej inwestycji netto. Inwestycja netto jest to suma minimalnych należnych leasingodawcy opłat leasingowych wynikających z umowy leasingu finansowego oraz ewentualnej niegwarantowanej wartości końcowej przypisanej leasingodawcy zdyskontowanej o stopę procentową leasingu. Przychody finansowe powstałe z tytułu oddania danego składnika aktywów w leasing finansowy są ujmowane w sposób odzwierciedlający stałą okresową stopę zwrotu na inwestycji leasingowej netto.

Nieodnawialne zasoby naturalne

Nieodnawialne zasoby naturalne początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem lub przystosowywaniem tego aktywa do użytkowania.

Koszty poniesione po dacie przyjęcia nieodnawialnych zasobów naturalnych do ewidencji (użytkowania) ujmowane są w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Po początkowym ujęciu nieodnawialne zasoby naturalne wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Amortyzacja liczona jest w sposób naturalny.

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa nieodnawialnych zasobów naturalnych może nie być możliwa do odzyskania, dokonywany jest przegląd tego aktywa pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą, jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozycji „pozostałe koszty operacyjne”.

Dana pozycja nieodnawialnych zasobów naturalnych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży/likwidacji lub zaprzestania użytkowania nieodnawialnych zasobów naturalnych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych aktywów i są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia

Aktywa trwałe i grupy aktywów netto są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich

wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w wyniku transakcji sprzedaży, a nie w rezultacie ich dalszego użytkowania. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy składnik aktywów (lub grupa aktywów netto przeznaczonych do zbycia) jest dostępny w swoim obecnym stanie do natychmiastowej sprzedaży, a wystąpienie transakcji sprzedaży jest bardzo prawdopodobne w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, a także grupy aktywów netto przeznaczonych do sprzedaży, wyceniane są po niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia.

Stosowane uproszczenia stosowane w zakresie majątku trwałego niemającego charakteru inwestycyjnego

Umorzeń (amortyzacji) środków trwałych i wartości niematerialnych o niskiej wartości początkowej (nie przekraczającej 10.000 złotych) dokonuje się w sposób uproszczony poprzez dokonanie odpisów jednorazowo całej wartości początkowej tych środków trwałych.

Spółka stosuje uproszczenie, w myśl którego za moment przyjęcia środka trwałego do użytkowania określonego dla potrzeb rozpoczęcia amortyzacji, przyjmuje się pierwszy dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpił rzeczywisty moment przyjęcia do użytkowania środka trwałego.

Spółka stosuje uproszczenie, w myśl którego za moment przyjęcia wartości niematerialnej i prawnej do użytkowania, określonego dla potrzeb rozpoczęcia amortyzacji, przyjmuje się pierwszy dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpił rzeczywisty moment przyjęcia do użytkowania wartości niematerialnej i prawnej.

Weryfikacje stawek amortyzacyjną uznaje się za przeprowadzoną, gdy objęte nią zostaną wszystkie składniki majątku trwałego o wartości netto przekraczającej 50 tys. PLN.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne to grunty oraz budynki i budowle nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z tytułu przyrostu wartości tych aktywów lub innych pożytków, np. osiągnięcia przychodów z tytułu przychodów z czynszów dzierżawnych. Aktywa te nie są użytkowane przez Grupę.

Nieruchomości inwestycyjne początkowo wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstały. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy.

Zapasy

Materiały bezpośrednie i pośrednie w ciągu roku obrotowego ujmowane są w cenach nabycia lub zakupu. Rozchód materiałów bezpośrednich i pośrednich następuje wg metody FIFO. Przyjęta cena nabycia może stanowić cenę zakupu, pod warunkiem, że ponoszone koszty związane z zakupem materiałów stanowią wartość nieistotną w stosunku do ceny zakupu. Do wartości ceny nabycia materiałów w przerobie zalicza się również koszty magazynowania niezbędne w trakcie procesu

produkcyjnego.

Towary w ciągu roku obrotowego ujmowane są w cenach nabycia lub zakupu. Rozchód towarów następuje wg cen FIFO.

Grunty i nieruchomości przeznaczone do odsprzedaży traktowane jako towary są ewidencjonowane i rozchodowane wg zasady szczegółowej identyfikacji.

Wyroby gotowe, półfabrykaty i produkty w toku wycenia się według rzeczywistych kosztów poniesionych na wytworzenie wyrobów gotowych.

W przypadku działalności deweloperskiej wszystkie nakłady związane z realizacją zadania aktywowane są w zapasach jako produkcja w toku.

Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzania zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Koszty zakupu zapasów składają się z ceny zakupu, ceł importowych i pozostałych podatków (innych niż te możliwe do odzyskania w okresie późniejszym przez Spółkę od urzędów skarbowych) oraz kosztów transportu, załadunku i wyładunku, a także innych kosztów dających się bezpośrednio przyporządkować do pozyskania wyrobów gotowych, materiałów i usług. Przy określaniu kosztów zakupu odejmuje się upusty, rabaty handlowe i inne podobne pozycje.

Jak produkcję w toku wykazuje się również nakłady poniesione na realizację umowy o budowę przed zawarciem umowy pod warunkiem, że istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania.

Wycena zapasów na dzień bilansowy następuje wg cen nabycia lub zakupu, kosztu wytworzenia nie wyższych jednak od cen ich sprzedaży netto (wartości netto możliwej do uzyskania). Wartość netto możliwa do uzyskania jest to różnica między szacowaną ceną sprzedaży dokonywanej w toku zwykłej działalności gospodarczej a szacowanymi kosztami wykończenia i kosztami niezbędnymi do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników aktywów obrotowych związane z utratą ich wartości lub wycena na dzień bilansowy obciążają pozostałe koszty operacyjne. W przypadku ustania przyczyny dokonania odpisu aktualizującego wartość rzeczowych składników obrotowych jest odnoszona na dobro pozostałych przychodów operacyjnych. Okoliczności wskazujące na konieczność dokonania odpisu aktualizującego wartość zapasów to w szczególności:

- utrata wartości użytkowej zapasów (zniszczenie, przeterminowanie zapasów),
- stan zapasów przekracza zapotrzebowanie i możliwości zbycia przez Spółkę,
- niska rotacja zapasów,
- utrata wartości rynkowej na skutek stosowania przez konkurencję niższych cen sprzedaży.

Na dzień sporządza się analizę wiekową zapasów w podziale na poszczególne asortymenty i ustalają wysokość odpisów aktualizujących.

Należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ujmowane są i wykazywane w kwotach pierwotnie zafakturowanych. Po początkowym ujęciu należności wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem

odpisów aktualizujących wartość należności.

Dla należności handlowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie w zakresie ustalenia oczekiwanej utraty wartości Spółka stosuje model uproszczony szacując oczekiwaną utratę wartości w całym okresie życia, stosując macierze opóźnień płatniczych bazujących na danych historycznych, z uwzględnieniem wymogów standardu w odniesieniu do obecnych i prognozowanych warunków gospodarczych.

Należności od odbiorców ujmuje się początkowo w cenie transakcyjnej. Po początkowym ujęciu należności wycenia się:

- należności nieprzekazywane do faktoringu pełnego: w wysokości zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem odpisów z tytułu oczekiwanej straty kredytowej (przy czym należności od odbiorców z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania nie podlegają dyskontowaniu),
- należności przekazywane do faktoringu pełnego: wg wartości godziwej przez wynik finansowy, przy czym ze względu na krótki termin pomiędzy ujęciem należności a przekazaniem do faktora oraz niskie ryzyko kredytowe kontrahenta (faktora) wartość godziwa tych należności jest zbliżona do wartości bilansowej,

W pozycji należności jest również niezafakturowana część przychodów, jaka wystąpi z tytułu oszacowania wartości przychodu z tytułu niezakończonych umów budowlanych i innych umów długoterminowych.

Rozliczenia międzyokresowe

W celu zachowania współmierności przychodów i kosztów związanych z ich osiągnięciem rozgraniczane są koszty i przychody dotyczące poszczególnych okresów sprawozdawczych. Wydatki i koszty ponoszone z góry, a więc dotyczące przyszłych okresów, wykazywane są w ramach rozliczeń międzyokresowych czynnych, natomiast biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują kwoty zaliczane do kosztów okresu bieżącego, pomimo iż ich pokrycie nastąpi w przyszłym okresie sprawozdawczym. Odpisy czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów dokonywane są stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczenia powinien być uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów z zachowaniem ostrożnej wyceny. Zakres typowych nakładów rozliczanych w czasie obejmuje w szczególności:

- opłacone z góry prenumeraty prasy,
- składki na ubezpieczenia majątkowe,
- koszty dzierżawy (czynsze),
- opłaty za zajęcie pasa drogowego,

W pozycji biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów ujmowane są pozycje w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują przede wszystkim kwoty środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych, rozliczane równolegle do odpisów amortyzacyjnych środków trwałych sfinansowanych z tych źródeł.

Instrumenty finansowe

Jako instrument finansowy kwalifikuje się każdą umowę, która skutkuje jednocześnie powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron, pod warunkiem, że z kontraktu zawartego między dwiema lub więcej stronami jednoznacznie wynikają skutki gospodarcze.

Sporządzający sprawozdanie finansowe klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

- składniki aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych wyceniane według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat – aktywa i zobowiązania nabyte lub zaciągnięte głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w bliskim terminie lub będące częścią portfela określonych instrumentów finansowych, którymi zarządza się łącznie i dla których istnieje potwierdzenie aktualnego faktycznego wzoru generowania krótkoterminowych zysków;
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Grupa Kapitałowa ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności;
- pożyczki i należności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnym rynku;
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub niebędące pożyczkami i należnościami, inwestycjami utrzymywanymi do upływu terminu wymagalności ani aktywami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w bilansie, gdy staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się z bilansu, w przypadku, gdy wynikające z zawartej umowy prawa do korzyści ekonomicznych i ryzyka z niej wynikające zostały zrealizowane, wygasły lub zrzeczone.

Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania

Na dzień nabycia aktywa i zobowiązania finansowe Grupa Kapitałowa wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania.

Koszty transakcji Grupa Kapitałowa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań finansowych, poza kategorią aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat.

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy odbywa się w sposób następujący:

- według zamortyzowanego kosztu, z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej: inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności, pożyczki i należności oraz pozostałe zobowiązania finansowe.; wycena może odbywać się także w wartości wymagającej zapłaty, jeśli efekty dyskonta nie są znaczące;
- według wartości godziwej: aktywa i zobowiązania finansowe z kategorii wycenianych w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat oraz kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży ujmuje się w kapitale własnym.

Skutki wyceny aktywów i zobowiązań finansowych zakwalifikowanych do pozostałych kategorii ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Rachunkowość zabezpieczeń

Instrumenty pochodne zabezpieczające przepływy pieniężne z wysoce prawdopodobną planowaną transakcją wykazywane są w wartości godziwej z uwzględnieniem zmian tej wartości:

- w części uznanej za skuteczne zabezpieczenie – bezpośrednio w kapitale własnym,
- w części uznanej za nieskuteczną – w rachunku zysków i strat.

Instrumenty pochodne zabezpieczające wartość godziwą aktywów i zobowiązań wykazywane są w wartości godziwej. Skutki zmiany wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń

Sporządzający sprawozdanie finansowe zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych, jeżeli:

- instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany lub wykonany. W takim przypadku skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym, odnoszone bezpośrednio na kapitał własny, ujmuje się dalej w odrębnej pozycji w kapitale własnym aż do momentu wystąpienia planowanej transakcji;
- zabezpieczenie przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń. W takim przypadku skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym, odnoszone są bezpośrednio na kapitał własny, aż do momentu wystąpienia planowanej transakcji;
- zaprzestano oczekiwać realizacji planowanej transakcji, wobec tego wszystkie skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym, odnoszone bezpośrednio na kapitał własny, ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Kapitał własny

Kapitał własny ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej – tworzony jest z nadwyżki ceny emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszonej o koszty tej emisji. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną

akcji.

Niepodzielony wynik finansowy obejmuje: kwoty powstałe z podziału zysku, niepodzielony wynik z lat ubiegłych, skutki błędów poprzednich okresów.

Odrębną pozycję kapitału własnego stanowią kapitały mniejszości.

Kredyty bankowe i pożyczki

W momencie początkowego ujęcia wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według ceny nabycia odpowiadającej wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem danego kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są następnie wyceniane według skorygowanej ceny nabycia w postaci zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przy obliczaniu skorygowanej ceny nabycia uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

Zobowiązania

Po początkowym ujęciu wszystkie zobowiązania, z wyjątkiem zobowiązań wycenianych wg wartości godziwej, wycenia się, co do zasady, w skorygowanej cenie nabycia, stosując metodę efektywnej stopy procentowej.

Jednakże zobowiązań o terminie wymagalności nie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego nie dyskontuje się.

Zobowiązania prezentuje się w sprawozdaniu finansowym w podziale na długoterminowe i krótkoterminowe. Ponadto wyodrębnia się zobowiązania wobec jednostek powiązanych oraz zobowiązania wobec pozostałych jednostek.

Zaliczki otrzymane od kontrahentów na poczet realizacji usług prezentowane są w sprawozdaniach finansowych w pozycji bilansu – zobowiązania krótkoterminowe jako zaliczki otrzymane na dostawy. Zobowiązani stanowią również kwoty związane z rozliczeniem usług budowlanych oraz innych usług długoterminowych.

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

Zobowiązania warunkowe

Zobowiązanie warunkowe jest możliwym obowiązkiem, powstającym na skutek zdarzeń przeszłych, których istnienie zostanie potwierdzone dopiero w momencie wystąpienia lub niewystąpienia jednego lub większej ilości niepewnych przyszłych zdarzeń, nie w pełni podlegających kontroli Spółki lub obecnym obowiązkiem, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, ale nie jest ujmowany w sprawozdaniu, ponieważ:

- nie jest prawdopodobne, aby konieczne było wydatkowanie środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne w celu wypełnienia obowiązków lub
- kwoty zobowiązania nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie.

Zidentyfikowane zobowiązania warunkowe podlegają prezentacji w sprawozdaniu finansowym w dodatkowych informacjach i objaśnieniach,

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na sporządzającym sprawozdanie finansowe ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Jeżeli sporządzający sprawozdanie finansowe spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi.

Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

Grupa tworzy rezerwy na przyszłe naprawy gwarancyjne na drodze szacunków opartych na przeszłych zdarzeniach związanych poniesionymi wydatkami z tego tytułu.

W przypadku gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowania zewnętrznego.

Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw następuje na dzień, na który okazały się zbędne. Powstanie zobowiązania, na które uprzednio utworzono rezerwę, powoduje wykorzystanie rezerwy.

Grupa tworzy rezerwy na straty z tytułu kontraktów budowlanych lub podobnych, w momencie dokonania szacunku straty.

Rezerwy na świadczenia pracownicze

Sporządzający sprawozdanie tworzy rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności, które będzie musiała ponieść w wyniku niewykorzystanego przez pracowników uprawnienia, a które to uprawnienie narodziło się na dzień bilansowy a także na odprawy emerytalne.

Rezerwy na koszty niewykorzystanych urlopów wyliczane są na podstawie faktycznej liczby dni niewykorzystanych urlopów w bieżącym okresie powiększonej o liczbę dni niewykorzystanych urlopów z okresów poprzednich. Rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności ujmuje się po potrąceniu wszelkich kwot już zapłaconych. Rezerwa urlopową nie podlega zdyskontowaniu.

Rezerwa na odprawy emerytalne tworzy się na podstawie liczby pracowników i liczby lat pozostających do chwili odejścia na emeryturę. Rezerwa na odprawy emerytalne podlega zdyskontowaniu.

Przychody

Wysokość przychodów Grupy ustala według wartości godziwej zapłaty otrzymanej bądź należnej. Wartość godziwą zapłaty ustala się dyskontując wszystkie przyszłe wpływy w oparciu o kalkulacyjną stopę procentową. Kalkulacyjną stopę procentową w sposób najprostszy ustala się na poziomie stopy procentowej stosowanej do podobnego instrumentu finansowego wyemitowanego przez wystawcę posiadającego podobną wiarygodność kredytową lub stopy procentowej dyskontującej wartość nominalną instrumentu finansowego do bieżącej, gotówkowej ceny sprzedaży towaru lub usługi.

Różnicę pomiędzy nominalną i godziwą wartością należności (dyskonto) ujmuje się jako koszty działalności, której dotyczy należności.

Kwotę przychodów wynikających z transakcji określa się zazwyczaj w drodze umowy między Jednostką, a kupującym bądź użytkownikiem składnika aktywów. Jej wysokość ustala się według wartości godziwej zapłaty, uwzględniając kwoty rabatów handlowych oraz rabatów hurtowych przyznanych przez Jednostkę. Jeżeli wynik transakcji dotyczącej świadczenia usług można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji należy ująć na podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji na dzień bilansowy. Wynik transakcji można ocenić w wiarygodny sposób, jeżeli zostaną spełnione wszystkie następujące warunki:

- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji,
- stopień realizacji transakcji na dzień bilansowy może być określony w wiarygodny sposób,
- koszty poniesione w związku transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób.

Ujęcie przychodów poprzez odwołanie się do stopnia zaawansowania realizacji transakcji jest często określane jako metoda stopnia zaawansowania. Zgodnie z tą metodą przychody ujmuje się w tych okresach, w których odbywa się świadczenie usług. Ujmowanie przychodów oparte o powyższą metodę dostarcza użytecznych informacji na temat zasięgu działalności usługowej oraz wyników tejże działalności w danym okresie. Przychody są ujmowane tylko wówczas, gdy istnieje prawdopodobieństwo uzyskania przez jednostkę korzyści ekonomicznych z tytułu przeprowadzonej transakcji. Jeśli występuje niepewność dotycząca ściągłości należnej kwoty już zaliczonej do przychodów, wówczas nieściągalną kwotę lub kwotę, w odniesieniu do której odzyskanie przestało być prawdopodobne, jednostka ujmuje w kosztach, a nie jako korektę pierwotnie ujętej kwoty przychodów.

Sporządzający sprawozdanie finansowe stosuje metodę zawansowania opartą na relacji kosztów poniesionych do całkowitych kosztów przewidywanych do wykonania danej usługi.

Jeżeli wyniku transakcji dotyczącej świadczenia usług nie można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji należy ująć tylko do wysokości poniesionych kosztów, które Grupa spodziewa się odzyskać. Jeżeli nie można w wiarygodny sposób oszacować wyniku transakcji, a odzyskanie poniesionych kosztów nie jest prawdopodobne, nie ujmuje się przychodów, zaś wydatki poniesione zalicza się do kosztów. Jeżeli niepewność uniemożliwiająca wiarygodne oszacowanie wyniku umowy została usunięta, przychody z transakcji należy ująć na podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji na dzień bilansowy.

Przychody z tytułu odsetek wynikających z przekazania przez jednostkę aktywów do używania innej jednostce (np. pożyczka, leasing finansowy) wykazuje się z uwzględnieniem efektywnej stopy

procentowej.

Tantiemy (np. wynikającej z udzielonych licencji lub podobnych praw) wykazuje się w oparciu o zasadę memoriału zgodnie z istotą zawartych umów.

Dywidendy wykazuje się w momencie ustalenia praw jednostki do ich otrzymania. Przychody z transakcji barterowych wykazuje się tylko wtedy, gdy mają one treść ekonomiczną.

Koszty

Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje koszty zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów oraz zasadą ostrożności.

Koszt własny sprzedaży na dzień bilansowy koryguje się o zmianę wartości godziwej instrumentów finansowych zabezpieczających przepływy pieniężne w przypadku, gdy transakcja przestaje być efektywna oraz w przypadku zrealizowania się pozycji zabezpieczanej.

Rachunek kosztów prowadzony jest w układzie miejsc powstawania kosztów oraz w układzie rodzajowym, przy czym za podstawowy układ sprawozdawczy kosztów w rachunku zysków i strat przyjmuje się wariant kalkulacyjny.

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:

- koszt wytworzenia sprzedanych produktów,
- koszt wytworzenia sprzedanych usług,
- wartość sprzedanych towarów i materiałów,

Ponadto kosztami okresu sprawozdawczego, wpływającymi na wynik finansowy, są pozostałe koszty operacyjne, związane pośrednio z działalnością operacyjną, w tym w szczególności:

- Koszty zarządu
- Koszty sprzedaży
- Strata ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych
- Przekazane darowizny
- Utworzone rezerwy na sprawy sporne, kary i odszkodowania i inne koszty pośrednio związane z działalnością operacyjną, a także koszty finansowe związane z finansowaniem działalności.

Transakcje w walutach obcych

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji lub kursu określonego w towarzyszącym danej transakcji kontrakcie terminowym typu „forward”.

Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego kursu zamknięcia (kursu natychmiastowej realizacji, wykonania), tzn. po kursie natychmiastowej realizacji z dnia bilansowego. Niepieniężne pozycje bilansowe wyrażone w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów, z wyjątkiem pozycji pieniężnych stanowiących zabezpieczenie ryzyka walutowego, ujmowanych zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych bezpośrednio na kapitale.

Za kurs obowiązujący w dniu zawarcia transakcji przyjmuje się kurs średni NBP ogłoszony na dzień poprzedzający dzień przeprowadzenia transakcji.

Za kurs natychmiastowej realizacji na dzień bilansowy przyjmuje się kurs średni NBP ogłoszony na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy

Na obowiązkowe obciążenia wyniku składają się: podatek bieżący oraz podatek odroczony. Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach następnych oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości. Podstawą wyliczenia podatku odroczonego są różnice pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania. Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Składnik aktywów tworzony jest również w oparciu o możliwe do rozliczenia straty podatkowe przenoszone na kolejny okres jak również niewykorzystane ulgi podatkowe.

Składnik aktywów i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego mogą być kompensowane w przypadku, kiedy przewiduje się, że realizacja składnika aktywów i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego nastąpi w tym samym okresie rozliczeniowym.

Pozycja aktywów lub zobowiązanie podatkowe nie powstaje, jeśli różnica przejściowa wynika z tytułu wartości firmy albo z tytułu pierwotnego ujęcia innego składnika aktywów lub zobowiązania w transakcji, która nie ma wpływu ani na wynik podatkowy, ani na wynik księgowy. Rezerwa z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawana od przejściowych różnic podatkowych powstałych w wyniku inwestycji w podmioty zależne i stowarzyszone oraz wspólne przedsięwzięcia, chyba że jednostka jest zdolna kontrolować moment odwrócenia różnicy przejściowej i jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnica przejściowa się nie odwróci.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części, następuje jego odpis. Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub zobowiązanie stanie się wymagalne. Podatek odroczony jest ujmowany w rachunku zysków i strat, poza przypadkiem, gdy dotyczy on pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym. W tym ostatnim wypadku podatek odroczony jest również rozliczany bezpośrednio w kapitale własnym.

Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję obliczany jest poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przysługujący

akcjonariuszom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji występujących w danym okresie.

Rozwodniony zysk na jedną akcję dla każdego okresu jest obliczany poprzez podzielenie zysku netto za dany okres skorygowanego o ewentualne zmiany zysku wynikające ze zmiany potencjalnych akcji zwykłych na akcje zwykłe przez skorygowaną średnią ważoną liczbę akcji zwykłych.

Połączenia i konsolidacja

Jednostki zależne to wszystkie jednostki gospodarcze (w tym jednostki strukturyzowane), nad którymi Sporządzający sprawozdanie finansowe sprawuje kontrolę. Sporządzający sprawozdanie finansowe sprawuje kontrolę nad jednostką wówczas, gdy jest narażona lub ma prawo do zmiennych zwrotów ze swojego zaangażowania w tę jednostkę oraz ma możliwość wywierania wpływu na te zwroty poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką. Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przeniesienia kontroli do grupy. Konsolidacji zaprzestaje się od dnia zaprzestania sprawowania kontroli.

Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje połączenia przedsięwzięć metodą nabycia. Zapłata przekazana za nabycie jednostki zależnej stanowi wartość godziwą przekazanych aktywów, zobowiązań zaciągniętych wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz udziałów kapitałowych wyemitowanych przez grupę. Przekazana zapłata obejmuje wartość godziwą składnika aktywów lub zobowiązania wynikających z ustaleń dotyczących zapłaty warunkowej. Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa i zobowiązania oraz zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia przedsięwzięć wycenia się w ujęciu początkowym w ich wartościach godziwych na dzień przejęcia. Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje na dzień przejęcia wszelkie udziały niedające kontroli w jednostce przejmowanej albo według wartości godziwej, albo według wartości proporcjonalnego udziału (odpowiadającego udziałowi niedającemu kontroli) w możliwych do zidentyfikowania ujętych aktywach netto jednostki przejmowanej. W przypadku połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, jednostka przejmująca ponownie wycenia wartość bilansową wykazaną na dzień przejęcia uprzednio należących do niej udziałów kapitałowych w jednostce przejmowanej do wartości godziwej na dzień przejęcia i ujmuje powstały zysk lub stratę w wyniku. Zapłata warunkowa, którą klasyfikuje się jako część kapitału własnego, nie podlega ponownej wycenie, a jej późniejsze uregulowanie rozlicza się w ramach kapitału własnego. Wewnątrzgrupowe transakcje i rozrachunki oraz niezrealizowane zyski na transakcjach między jednostkami grupy są eliminowane.

Zmiany udziału własnościowego w jednostkach zależnych, które nie skutkują utratą kontroli, transakcje z udziałowcami niekontrolującymi, które nie powodują utraty kontroli, wykazuje się jako transakcje kapitałowe – tj. jako transakcje z właścicielami, działającymi w ramach uprawnień właścicieli kapitału. Różnicę pomiędzy wartością godziwą przekazanej zapłaty a nabytym udziałem w wartości bilansowej aktywów netto jednostki zależnej wykazuje się w kapitale własnym. Zyski lub straty ze zbycia udziałów niekontrolujących również wykazuje się w kapitale własnym.

W momencie utraty kontroli przez grupę ewentualny zachowany udział w jednostce podlega wycenie do wartości godziwej na dzień utraty kontroli, przy czym zmiana wartości bilansowej jest ujmowana w wyniku finansowym. Wartość godziwa stanowi początkową wartość bilansową dla potrzeb późniejszego wykazywania zatrzymanego udziału jako jednostki stowarzyszonej, wspólnego przedsięwzięcia lub składnika aktywów finansowych. Dodatkowo, wszelkie kwoty uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach w odniesieniu do danej jednostki wykazuje się tak, jak gdyby grupa bezpośrednio zbyła odnośne aktywa lub zobowiązania. Może to oznaczać, że kwoty uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach przeklasyfikowuje się do wyniku finansowego.

Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które sporządzający sprawozdanie finansowe wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20% do 50% praw głosu. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych ujmują się metodą praw własności. Zgodnie z tą metodą inwestycja w jednostce stowarzyszonej jest początkowo ujmowana w cenie nabycia, a wartość bilansowa jest powiększana lub pomniejszana w celu ujęcia udziału inwestora w wyniku jednostki po dacie nabycia udziału. Inwestycja grupy w jednostkach stowarzyszonych obejmuje określoną w dniu nabycia wartość firmy. W przypadku zmniejszenia udziału własnościowego w jednostce stowarzyszonej, ale zachowania znaczącego wpływu, odpowiedniemu przeklasyfikowaniu do wyniku podlega jedynie proporcjonalna część kwot uprzednio ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach. Udział sporządzającego sprawozdanie finansowe w wyniku finansowym po przejściu wykazuje się w sprawozdaniu z wyniku, zaś jej udział w pozostałych całkowitych dochodach po przejściu wykazuje się w pozostałych całkowitych dochodach wraz z odpowiednią korektą wartości bilansowej inwestycji. Gdy udział Sporządzającego sprawozdanie finansowe w stratach jednostki stowarzyszonej staje się równy lub większy od jej udziału w tej jednostce stowarzyszonej, obejmującego ewentualne inne niezabezpieczone należności, sporządzający sprawozdanie finansowe przestaje ujmować dalsze straty, chyba że wzięła na siebie obowiązki prawne lub zwyczajowo oczekiwane lub dokonała płatności w imieniu danej jednostki stowarzyszonej.

Na każdy dzień sprawozdawczy grupa ustala czy występują obiektywne dowody na to, że nastąpiła utrata wartości inwestycji w jednostce stowarzyszonej. Jeżeli utrata wartości miała miejsce, grupa oblicza kwotę utraty wartości jako różnicę pomiędzy wartością odzyskiwalną jednostki stowarzyszonej a jej wartością bilansową i wykazuje tę kwotę obok „udziału w zysku/(stracie) jednostki stowarzyszonej” w sprawozdaniu z wyniku.

Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą to połączenie jednostek gospodarczych, w ramach którego wszystkie łączące się podmioty znajdują się ostatecznie pod kontrolą tej samej strony lub stron zarówno przed, jak i po połączeniu oraz kontrola ta nie jest tymczasowa. W szczególności, chodzi tu o takie transakcje, jak transfer spółek lub przedsięwzięć pomiędzy jednostkami Grupy lub połączenie jednostki dominującej z jej jednostką zależną.

Do rozliczenia skutków połączeń pomiędzy jednostkami znajdującymi się pod wspólną kontrolą Spółka stosuje metodę łączenia udziałów.

Zasada zakazu kompensat

Zasada ta dotyczy zakazu kompensowania aktywów i zobowiązań, chyba że MSSF wymaga lub dopuszcza dokonanie kompensaty.

Pozycje przychodów i kosztów można kompensować wtedy i tylko wtedy, gdy:

- kompensata wymagana jest przez MSSF,
- zyski, straty i powiązane z nimi koszty wynikające z tych samych lub zbliżonych transakcji lub zdarzeń nie są istotne.

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

- zyski i straty na sprzedaży aktywów trwałych, łącznie z inwestycjami i aktywami służącymi działalności operacyjnej, ujmowane są w wysokości różnicy między przychodami osiągniętymi ze sprzedaży a wartością bilansową danego składnika aktywów powiększoną o koszty sprzedaży;

- wydatki związane z rezerwą, które na mocy umowy są refundowane przez stronę trzecią (np. gwarancja udzielona przez dostawcę) kompensuje się z odnośną kwotą refundacji;
- aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazuje się jako nadwyżkę aktywa lub rezerwy;
- zaliczki otrzymane na wykonanie prac wynikających z umów o usługę budowlaną kompensuje się z wartością należnych przychodów wynikającą z tych umów, pod warunkiem możliwości kompensaty na podstawie zapisów umowy;
- zyski i straty powstałe z tytułu grupy zbliżonych transakcji ujmuje się w kwocie netto, np. zyski i straty z tytułu różnic kursowych lub zyski i straty z tytułu wyceny instrumentów finansowych przeznaczonych do obrotu i zabezpieczających ujętych w wyniku finansowym, zyski lub straty z tytułu dyskonta rozrachunków długoterminowych;
- należności i zobowiązania z tytułu rozliczenia podatku VAT naliczonego i należnego, dotyczącego przyszłych okresów rozliczeniowych.

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

Zmiany zasad (polityki) rachunkowości dokonuje się w przypadku zmiany przepisów prawnych dotyczących rachunkowości, gdy doprowadzi to do tego, iż zawarte w sprawozdaniu finansowym informacje o wpływie transakcji, innych zdarzeń i warunków na sytuację finansową, wynik finansowy czy też przepływy pieniężne, będą bardziej wiarygodne.

W przypadku dokonania zmian polityki rachunkowości zakłada się, że nowe zasady rachunkowości były stosowane od zawsze. Korekty z tym związane wykazuje się jako korekty kapitału własnego – w pozycji zysk/strata z lat ubiegłych. Dla zapewnienia porównywalności danych należy dokonać odpowiednich zmian sprawozdań finansowych (danych porównywalnych) za lata poprzednie w taki sposób, aby sprawozdania te również uwzględniały dokonane zmiany zasad rachunkowości.

Pozycje sprawozdania finansowego ustalone na podstawie szacunku podlegają weryfikacji w sytuacji, gdy zmieniają się okoliczności będące podstawą dokonanych szacunków lub w wyniku pozyskania nowych informacji czy zdobycia większego doświadczenia.

Korekty spowodowane usunięciem istotnych błędów poprzednich okresów odnosi się na kapitał własny – w pozycji zyski/straty z lat ubiegłych. Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego należy przyjąć założenie, że błąd skorygowano już w okresie, w którym został popełniony. Oznacza to, że kwota korekty odnoszącej się do poprzedniego okresu sprawozdawczego powinna być uwzględniona w rachunku zysków i strat tego okresu.

Pozycje wyjątkowe

Pozycje wyjątkowe są ujawniane w sprawozdaniu finansowym oddzielnie wtedy, gdy jest to niezbędne dla zrozumienia sytuacji finansowej i wyników sporządzającego sprawozdanie finansowe. Są to znaczące pozycje przychodów lub kosztów, które zostały wykazane oddzielnie z uwagi na istotność kwot lub charakteru zdarzenia.

Segmenty z działalności

Zgodnie z wymogami MSSF 8, Grupa identyfikuje segmenty operacyjne w oparciu o wewnętrzne raporty, które są regularnie weryfikowane przez Zarząd w celu alokacji zasobów do poszczególnych segmentów oraz oceny wyników ich działalności.

Ocena działalności segmentów dokonywana jest głównie na podstawie przychodów oraz wyników na poziomie EBIT

W grupie, w ramach której prowadzi działalność jednostka identyfikuje się następujące segmenty:

Działalność budowlano-montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe
---------------------------------	--------------------------	---	-------------------------------	-----------

Do grupy pozostały przypisuje się pozostałą działalność poboczną, która nie ma wpływu na ocenę sytuacji finansowej jednostki. Wszystkie aktywa i pasywa przypisywane są do głównych segmentów działalności.

Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

Klasyfikacja umów leasingowych sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje klasyfikacji leasingu jako operacyjnego lub finansowego w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i pożytki z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy. Ocena ta opiera się na treści ekonomicznej każdej transakcji.

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje osądu w zakresie możliwości wiarygodnego oszacowania wyniku umowy o usługę budowlaną. Ocena opiera się na analizie prawdopodobieństwa osiągnięcia korzyści ekonomicznych związanych z daną umową. Przychody z wykonania kontraktów budowlanych ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi. Budżety kontraktów podlegają formalnemu procesowi aktualizacji. Jeżeli stopień zaawansowania usługi nie może być na dzień bilansowy wiarygodnie ustalony, przychód ustala się w wysokości poniesionych kosztów umowy, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania.

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje oceny wystąpienia przesłanek utraty wartości aktywów. Utrata wartości aktywów ma miejsce wówczas, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przekracza jego wartość możliwą do odzyskania, rozumianą jako wartość godziwą pomniejszoną o koszt sprzedaży lub wartość użytkową składnika majątku lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Ocena opiera się na oszacowaniu przyszłych wpływów i wypływów pieniężnych pochodzących z dalszego użytkowania składnika aktywów i z tytułu jego ostatecznego zbycia oraz zastosowania odpowiedniej stopy dyskontowej do tych przyszłych przepływów pieniężnych

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje oceny wystąpienia przesłanek utraty wartości akcji (udziałów) w jednostkach zależnych. Test na utratę wartości, ośrodka wypracowującego środki pieniężne, opiera się o oszacowanie przyszłych zdyskontowanych przepływów pieniężnych (metoda DCF), generowanych przez Grupę. Analogicznie test na utratę wartości przeprowadzany jest dla

wartości firmy.

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje oceny prawdopodobieństwa zapłaty należności, poprzez uwzględnienie ich przeterminowania, ustanowionych zabezpieczeń oraz sytuacji dłużnika, osobno dla każdej transakcji.

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje osądu w zakresie nakładów niezbędnych do wypełnienia danego obowiązku na dzień bilansowy, związanego z trwającymi sporami sądowymi. Ocena opiera się na oszacowaniu kwoty, jaką Grupa powinna by zapłacić wypełniając dany obowiązek na dzień bilansowy.

Sporządzający sprawozdanie finansowe rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty dochód podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych dochodów podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Sporządzający sprawozdanie finansowe stosuje metodę procentowego zaawansowania prac przy rozliczaniu kontraktów długoterminowych. Stosowanie tej metody wymaga od Jednostki szacowania proporcji dotychczas poniesionych kosztów umowy w stosunku do szacunkowych łącznych kosztów umowy. W uzasadnionych przypadkach, gdy metoda ta nie odzwierciedlałaby wiarygodnie stanu zaawansowania wykonania umowy, może być stosowana inna metoda, rzetelnie odzwierciedlająca stan zaawansowania realizacji umowy.

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Jednostka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej w oparciu o metodę DCF opartą o oszacowanie przyszłych zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Sporządzający sprawozdanie finansowe nie zmienił w bieżącym roku obrotowym zmian w polityce rachunkowości innych niż wymaganych przepisami prawa (o ile wystąpiły, opisane w oddzielnej części sprawozdania), w głównej mierze wynikające ze zmian w MSSF zatwierdzonych do stosowania przez Unię Europejską.

X. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI

Następujące nowe standardy oraz zmiany do standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE oraz weszły w życie od dnia 1 stycznia 2018 roku	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - zatwierdzony w UE w dniu 22 listopada 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15” - zatwierdzony w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji” – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Instrumenty ubezpieczeniowe” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” po raz pierwszy)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” – Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” – Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 12 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie, a zmiany do MSSF 1 i MSR 28 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności)	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2019r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie)	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 28: Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” - wycena inwestycji długoterminowych	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Roczny program poprawek 2015 - 2017:	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

- Zmiany do MSSF 3 "Połączenia jednostek" - wycena udziałów we wspólnej działalności w momencie objęcia kontroli	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
- Zmiany do MSSF 11 "Wspólne ustalenia umowne" - brak wyceny we wspólnej działalności w momencie objęcia współkontroli	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – ujęcie konsekwencji podatkowych z tytułu wypłaty dywidendy	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
- Zmiany do MSR 23: Koszty finansowania zewnętrznego" - kwalifikacja zobowiązań zaciągniętych specjalnie w celu pozyskania dostosowanego składnika aktywów w sytuacji, gdy działania niezbędne do przygotowania składnika aktywów do użytkowania lub sprzedaży są zakończone	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 19 "Świadczenia pracownicze" - zmiany do programu określonych świadczeń	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
KIMSF 23 "Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego"	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2020r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe", MSR 39 „Instrumenty finansowe ujmowanie i wycena" oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujmowanie informacji" - reforma referencyjnej stopy procentowej	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 16 „Leasing" w związku z COVID-19	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 3: Połączenia przedsięwzięć" - definicja przedsięwzięcia	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 oraz MSR 8 - definicja terminu "istotny"	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, jeszcze nie zatwierdzone przez UE	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe"	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 14 "Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe"	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" - klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe - odroczenie daty wejścia w życie (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie)	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 3 "Połączenia jednostek gospodarczych", MSR 16 "Rzeczowe aktywa trwałe" i MSR 37 "Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe" - obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Cykl zmian 2018 - 2020 - obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych, rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

XI. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Rzeczowe aktywa trwałe własne	193 265	183 466	180 605
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	50 335	34 080	34 825
Razem	243 600	217 546	215 430

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
Razem			

Nie wystąpiły koszty finansowania zewnętrznego aktywowane w rzeczowym majątku trwałym.

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Koszty	74 824	55 605	55 372
Umorzenie	-24 489	-21 525	-20 547
Razem	50 335	34 080	34 825

Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
Stan na 01-01-2019									
Koszty	21 462	123 433	94 740	24 362	8 312	3 645			275 954
Umorzenie i odpisy aktualizujące	-1	-12 628	-40 372	-11 325	-4 587				-68 913
Stan na 31-12-2019									
Wartość księgowa netto	21 461	110 805	54 368	13 037	3 725	3 645	-	-	207 041
Stan na 01-01-2020									
Koszty	21 462	123 433	94 740	24 362	8 312	3 645			275 954
Umorzenie	-1	-12 628	-40 372	-11 325	-4 587				-68 913
Odpisy aktualizujące									
Wartość księgowa netto	21 461	110 805	54 368	13 037	3 725	3 645			207 041
Stan na 30-09-2020									
Koszty	25 371	151 096	101 808	33 451	8 405	319	-	-	320 450
Zwiększenia w tym:	3 923	27 973	9 307	9 507	547	579			51 836
-nabycia	3 923	1 307	881	9 507		248			15 866
-nabycia jednostki zależne									
-nadwyżki z przeszacowania									
-przeniesienia		26 641			547	331			27 519
-inne		25	8 426						8 451
Zmniejszenia w tym:	-14	-310	-2 239	-418	-454	-3 905			-7 340
-zbycie	-14	-310	-1 661	-418	-373	-398			-3 174
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-inne			-579		-81	-3 507			-4 167
Umorzenie	-1	-13 512	-45 229	-12 338	-5 770	-	-	-	-76 850
Zwiększenia w tym:		-884	-2 752	-753	-765				-5 154
-amortyzacja		-884	-2 752	-753	-765				-5 154
-nabycia jednostki zależne									
-inne									
Zmniejszenia			-2 105	-260	-418				-2 783
-zbycie			-1 541	-260	-402				-2 203

-przesunięcia do
grupy
przeznaczonych do
sprzedaży

-przeniesienia

-inne

-564

-16

-580

Odpisy aktualizujące

-odpisy
aktualizujące

-cofnięcia odpisów
aktualizujących

Różnice kursowe

Wartość netto	25 370	137 584	56 579	21 113	2 635	319			243 600
----------------------	---------------	----------------	---------------	---------------	--------------	------------	--	--	----------------

Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	budynki i budowle	RAZEM
Stan na 01-01-2019	15 138	238 926	254 064
Nabycia nowych nieruchomości			
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej		-1 516	-1 516
Przeniesienie na inwestycje pod wynajem			
Przeniesienia do i z zapasów		-3 613	-3 613
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany		714	714
Stan na 31-12-2019	15 138	234 511	249 649
Nabycia nowych nieruchomości			
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej		-4 363	-4 363
Przeniesienia na inwestycje pod wynajem			

Przeniesienia do i z zapasów		-3 131	-3 131
Sprzedaż		-272	-272
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany		-108	-108
Stan na 30-09-2020	15 138	226 637	241 775

Zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie sprawozdawczym MIRBUD S.A. nie posiadał inwestycji w nieruchomości. Jednakże spółka posiada zaangażowanie kapitałowe w jednostki zależne, dla których nieruchomości inwestycyjne stanowią istotną część działalności.

Szacowane przepływy finansowe z tych nieruchomości stanowią element testu na utratę wartości inwestycji kapitałowych w jednostki zależne.

Kwota 15 mln PLN wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dotyczy niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych w Woli Pękoszewskiej, Skierniewicach przy ulicy Unii Europejskiej oraz w Rawie Mazowieckiej przy ulicy Białej.

Kwota 227 mln PLN dotyczy nieruchomości inwestycyjnych przeznaczonych pod wynajem:

- budynek Centrum Handlowego o wartości 125 mln PLN,
- budynek Wodny Park Handlowy oddany do użytkowania w dniu 31.12.2017r. o wartości 28 mln PLN,
- apartamenty w Helu o wartości 6 mln,
- budynek Centrum Handlowego w Rumii o wartości 11mln PLN,
- budynek handlowy w Starachowicach o wartości 18 mln PLN,
- nieruchomość przeznaczona pod wynajem w Ostródzie o wartości 39 mln zł.

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Własne	241 775	249 649	251 896
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
Razem	241 775	249 649	251 896

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Aktywowane koszty leasingu			
Zmiany wartości godziwej			
Razem			

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Wartość księgowa	241 775	249 649	251 896

Przychody z czynszów	24 799	46 646	35 221
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-20 311	-27 690	-21 259
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów			
Razem:	4 488	18 956	13 962
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych			
Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania			

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
I poziom			
II poziom	241 775	249 649	251 896
III poziom			
Razem	241 775	249 649	251 896

MSSF 13 wprowadza hierarchię ustalania wartości godziwej, opartą na trzech poziomach pozyskania informacji wejściowych. 3 poziomy hierarchii ustalania wartości godziwej.

Poziom pierwszy zawiera dane wejściowe pochodzące z aktywnego rynku i jest traktowany jako źródło najbardziej wiarygodnych danych. Dane z tego poziomu powinny być stosowane zawsze, gdy tylko jest to możliwe.

Poziom drugi zawiera dane wejściowe inne niż pochodzące z aktywnego rynku, które jednak są obserwowalne (obiektywne, mierzalne). Ten poziom obejmuje następujące możliwe źródła informacji i dane: notowania dla podobnych aktywów i pasywów pochodzące z aktywnego rynku; notowania dla takich samych albo podobnych aktywów i pasywów z rynków, które nie są aktywne; rynki inne niż rynki notowane, będące jednak rynkami obserwowalnymi (stopy procentowe, spready kredytowe itp.); inne rynkowo potwierdzone informacje.

Poziom trzeci zawiera dane o charakterze nieobserwowalnym, stosowane wówczas, gdy nie można uzyskać informacji z pierwszych dwóch poziomów wyceny. Zalicza się do niego wszelkie wyceny nacechowane subiektywnymi danymi wejściowymi. MSSF 13 wyróżnia trzy główne metody wyceny wartości godziwej: podejście rynkowe; podejście kosztowe; podejście przepływowe.

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Własne	241 775	249 649	251 896
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
Razem	241 775	249 649	251 896

Nota 3. Wartości niematerialne

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Wartości niematerialne własne	14 941	15 496	15 651
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
Razem	14 941	15 496	15 651

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
Razem	-	-	-

Dane nie występują.

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Koszty			
Umorzenie			
Razem	-	-	-

Dane nie występują.

Wartości niematerialne i prawne	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
Stan na 01-01-2019						
Koszty		13 026	6 323			19 349
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-2 438			-2 438
Wartość księgowa netto		13 026	3 885			16 911
Zwiększenia			38			38
w tym nadwyżki z przeszacowania						
Zmniejszenia			-790			-790
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji			-790			-790
Różnice kursowe						
Stan na 31-12-2019						
Wartość księgowa netto	-	13 026	3 133	-	-	16 159
stan na 2020-01-01						
Koszty		13 026	6 361			19 387
Umorzenie			-3 228			-3 228
Odpisy aktualizujące						
Wartość księgowa netto	-	13 026	3 133	-	-	16 159
stan na 2020-09-30						
Koszty		13 026	6 361			19 387
Zwiększenia w tym:			52			52
-nabycia			52			52
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne			-33			-33
Umorzenie			-3 228			-3 228
Zwiększenia w tym:			-1 303			-1 303
-amortyzacja			-1 270			-1 270
-nabycia jednostki zależne						
-inne						
Zmniejszenia						
-zbycie			-33			-33
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-przeniesienia						
-inne						
Odpisy aktualizujące						
-odpisy aktualizujące						
-cofnięcia odpisów aktualizujących						
Różnice kursowe						
Wartość netto	-	13 026	1 915	-	-	14 941

Głównym elementem wartości niematerialnych jest system SAP. Okres użytkowania programu został ustalony na 20 lat a jego wartość rezydualna na kwotę 0,00 PLN.

Wartość firmy została przyporządkowana do odpowiednich segmentów działalności jako ośrodków wypracowujących przepływy finansowe. Przeprowadzone testy na utratę wartości tych ośrodków oparte na zdyskontowanych przepływach pieniężnych wskazały, że wartość odzyskiwana tych aktywów jest większa od wartości księgowej.

Przepływy pieniężne zostały zaprojektowane na podstawie danych historycznych oraz najlepszych przewidywań zarządu. Współczynniki dyskontowe zostały dobrane na podstawie źródeł zewnętrznych i przedstawione w nocie odpowiadającej sprawozdaniu z segmentów działalności.

Nota 4. Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek zależnych

Udziały w innych jednostkach są początkowo ujmowane w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcyjne. W późniejszych okresach są ujmowane w wartości godziwej.

Po początkowym ujęciu Grupa wycenia wszystkie inwestycje w instrumenty kapitałowe w wartości godziwej. Dla wszystkich posiadanych inwestycji Grupa wybrała opcję prezentowania zysków i strat z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów kapitałowych w pozostałych całkowitych dochodach. W przypadku dokonania takiego wyboru, zyski i straty z tytułu zmiany wartości godziwej nie podlegają późniejszej reklasyfikacji do wyniku finansowego w momencie zaprzestania ujawniania inwestycji. Odpisy z tytułu utraty wartości (i odwrócenie odpisów) w odniesieniu do inwestycji kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody nie są prezentowane od innych zmian wartości godziwej.

Dywidendy z takich inwestycji ujmuje się w wyniku finansowym momencie ustanowienia prawa Grupy do otrzymania płatności.

Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	316	265	234
Inne	231	217	701
Razem	547	482	935

Inne aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN			
	Stan na:	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na:
	31.12.2019	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	30.09.2020
<u>Długoterminowe aktywa finansowe</u>	<u>217</u>	<u>12</u>	<u>-2</u>	<u>231</u>
<u>w jednostkach powiązanych</u>				
- inne papiery wartościowe (obligacje)	-	-	-	-
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
<u>w pozostałych jednostkach</u>	<u>217</u>	<u>12</u>	<u>-2</u>	<u>231</u>
- udziały lub akcje				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				

- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	217	12	-2	231
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
Krótkoterminowe aktywa finansowe				
w jednostkach zależnych i współzależnych	-	-	-	-
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w jednostkach stowarzyszonych				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w pozostałych jednostkach				
- udziały lub akcje (notowane)				
- inne udziały lub akcje				
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
Razem	217	12	-2	231

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio	JHM Development S.A.	Kobylarnia S.A.	Expo Mazury S.A.
Aktywa razem	537 826	260 387	156 284
Zobowiązania długoterminowe	62 189	57 308	23 165
Zobowiązania krótkoterminowe	91 000	115 667	23 937
Kapitał własny	374 317	87 411	109 182
Bezpośredni udział w kapitale	100,00%	100,00%	67,71%
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	100,00%	100,00%	99,99%
Przychody ze sprzedaży	88 907	184 689	3 732
Zysk (strata) netto	7 249	678	2 746
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	7 249	678	2 746
Przepływy pieniężne netto razem	-3425	-1565	836

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych pośrednio	Marywilska 44 Sp. z o.o.	JHM 1 Sp. z o.o.	JHM 2 Sp. z o.o.	Mirbud Ukraina Sp. z o.o.
Aktywa razem	182 832	19 437	14 567	
Zobowiązania długoterminowe	23032	7023	3 427	
Zobowiązania krótkoterminowe	19 083	704	484	
Kapitał własny	138 284	11 506	10 575	
Bezpośredni udział w kapitale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Przychody ze sprzedaży	22 963	790	610	
Zysk (strata) netto	208	339	188	
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	208	339	188	
Przepływy pieniężne netto razem	1 120	347	23	

Nota 5. Inwestycje wyceniane metodą praw własności

Zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

Nota 6. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
<u>Należności długoterminowe</u>	<u>11 259</u>	<u>12 276</u>	<u>11 926</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek			
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	11 259	12 276	11 926
<u>Należności krótkoterminowe</u>	<u>307 393</u>	<u>256 792</u>	<u>303 494</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	293 933	66 546	162 652
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych		19 599	18 920
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	6 835	1 716	
kwoty przekazane na dostawy		5 008	2 271
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	2 497	933	
należności sporne dochodzone na drodze sądowej		19 902	14 580
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	4 128	143 088	105 071
<u>Razem</u>	<u>318 652</u>	<u>269 068</u>	<u>315 420</u>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
<u>Należności handlowe brutto</u>	<u>326 904</u>	<u>275 905</u>	<u>316 539</u>
nieprzeterminowane, w tym:	268 362	230 405	248 498
wymagalne do 1 miesiąca	172 249	172 269	11 152
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	51 976	26 261	25 802
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	32 824	19 599	7 067
wymagalne od 1 roku do 5 lat	11 314	12 276	1 151
przeterminowane, w tym:	58 542	45 500	68 041
przeterminowane do 1 miesiąca	13 402	13 421	11 152
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	16 847	4 667	25 802
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	5 447	5 361	7 067
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	5 286	442	1 151
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	17 560	21 609	22 869
należności w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło	-1 007	-1 007	
odpis aktualizujący należności	-7 245	-5 830	-1 119
<u>Należności handlowe netto</u>	<u>318 652</u>	<u>270 068</u>	<u>315 420</u>

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
Stan na 01-01-2019	-2 968	-	-	-2 968
Zwiększenia	-6 067			-6 067
Rozwiązania	2 198			2 198
Wykorzystania				
Stan na 31-12-2019	-6 837	-	-	-6 837
Zwiększenia	-2 512			-2 512
Rozwiązania	2 104			2 104
Wykorzystania				
stan na 30-09-2020	-7 245	-	-	-7 245

Odpisy aktualizujące w aspekcie strat kredytowych.

Spółka stosuje uproszczoną matrycę odpisów do wyliczenia oczekiwanych strat kredytowych. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych, należności zostały pogrupowane na podstawie prawdopodobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego i przedziałów przeterminowania. Spółka stwierdza, że ma jedną hegemoniczną grupę należności.

Współczynnik niewypięnienia zobowiązania ustalono na podstawie danych historycznych z lat 2016-2018.

Ściągalność należności jest szacowana na podstawie danych historycznych, ponieważ saldo obejmuje grupę rozproszonych pozycji pogrupowanych ze względu na prawdopodobieństwo w zakresie ryzyka kredytowego i zachowania klienta w przeszłości. Następnie dokonuje się kolejnej korekty w celu uwzględnienia wpływu czynników przyszłych, które nie znalazły odbicia w danych historycznych.

Współczynnik niewypięnienia zobowiązania ustalony na dzień 31.12.2019 wynosi:

- dla należności niewymagalnych - 1,63%;
- dla należności przeterminowanych do 1 miesiąca - 2,07%;
- dla należności przeterminowanych od 1 miesiąca do 3 miesięcy - 4,04%;
- dla należności przeterminowanych do 3 miesięcy do 6 miesięcy – 10,05%;
- dla należności przeterminowanych do 6 miesięcy do 12 miesięcy – 18,69%;
- dla należności przeterminowanych powyżej 12 miesięcy – 45,16%.

Nota 7. Aktywa biologiczne

Zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

Nota 8. Inne aktywa gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)

Inne aktywa	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Inne aktywa długoterminowe	71	122	38
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	71	122	38
Pozostałe aktywa długoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane			
Inne aktywa krótkoterminowe	4 128	1 898	11 927
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	4 128	1 898	11 927
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane			
Razem	4 199	2 020	11 965

Nota 9. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Materiały	11 712	9 409	13 505
Półprodukty i produkty w toku	144 234	112 683	117 766
Produkty gotowe	72 784	13	34
Towary	56 816	57 928	60 639
Kontrakty deweloperskie zakończone		80 925	82 745
Razem	285 546	260 958	274 689

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Kontrakty deweloperskie zakończone
Stan na 01-01-2020	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
Stan na 30-09-2020	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
stan na 31-12-2019	-	-	-	-	-

Nie wystąpiły okoliczności wskazujące na potrzebę stworzenia odpisów aktualizujących zapasów.

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	68 382	31 002	15 468
Lokaty terminowe	24 149	73 835	21 751
Inne aktywa pieniężne	4 464	3 314	5 460
Razem	96 995	108 151	42 679

Lokata terminowa w kwocie 1.000 tys. zł. stanowi oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie umowy kredytowej spółki Expo Mazury S.A.

Kwota 138 tys. zł. to zabezpieczenie kredytu na siedzibę spółki JHM Development SA.

Lokata terminowa w kwocie 95 tys. zł. stanowi oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie umowy kredytowej spółki JHM 2 Sp. z o.o.

Lokaty terminowe w kwocie 24 149 tys. zł. stanowią oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie należytego wykonania kontraktów budowlanych.

Inne aktywa pieniężne stanowią środki zgromadzone na indywidualnych mieszkaniowych rachunkach powierniczych przez nabywców lokali mieszkalnych na inwestycje deweloperskie w trakcie budowy.

W związku z powyższym są one ograniczone co do dysponowania.

Odpisy z tytułu utraty wartości środków pieniężnych i ekwiwalentów ustalono indywidualnie dla każdego salda dotyczącego danej instytucji finansowej. Do oceny ryzyka kredytowego użyto zewnętrzne rankingi banków oraz publicznie dostępne informacje dotyczące wskaźników niewypłacalności dal poszczególnych rankingów. Analiza wskazała, że aktywa te mają niskie ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy. Spółka skorzystała z uproszczenia dozwolonego przez standard i odpis z tytułu utraty wartości ustalonego na podstawie 12 miesięcznych strat kredytowych.

Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania

Zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

Nota 12. Kapitały

Kapitały i zobowiązania	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Wyemitowany kapitał podstawowy	9 174	9 174	9 174
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	173 744	147 453	147 173
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej			
Skumulowane pozostałe dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej			
Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	220 498	220 498	179 611
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	26 460	28 124	17 156
Różnice kursowe z przeliczenia			
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			46 732
Razem	429 876	405 250	399 846

Struktura kapitału akcyjnego	Liczba akcji	Wartość kapitału	wartość nominalna akcji	Data rejestracji	Sposób pokrycia
	tys. sztuk	w tys. PLN	w PLN	dd.mm.rrrr	
Akcje zwykłe serii A	19 500	1 950	0,10	22.12.2006	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii B	14 625	1 463	0,10	22.12.2006	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii C	2 264	226	0,10	22.12.2006	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii D	3 611	361	0,10	22.12.2006	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii E	5 000	500	0,10	11.12.2019	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii F	10 000	1 000	0,10	03.03.2010	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii G	10 000	1 000	0,10	19.05.2010	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii H	10 000	1 000	0,10	18.08.2010	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii I	7 493	749	0,10	25.06.2014	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii J	2 874	287	0,10	11.09.2019	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii K	6 378	638	0,10	30.09.2019	Wkład pieniężny
<u>Razem na koniec okresu</u>	<u>91 744</u>	<u>9 174</u>			

Struktura kapitału akcyjnego	Jerzy Mirgos	Nationale-Nederlande OFE	Pozostali akcjonariusze
Stan na 31-12-2019			
Posiadane akcje zwykłe	40 937 453	10 281 837	40 524 910
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	44,62%	11,21%	44,17%
Udział w zysku	44,62%	11,21%	44,17%
Udział w głosach	44,62%	11,21%	44,17%
Stan na 30-09-2020			
Posiadane akcje zwykłe	41 117 453	10 281 000	40 345 747
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	44,82%	11,21%	43,98%
Udział w zysku	44,82%	11,21%	43,98%
Udział w głosach	44,82%	11,21%	43,98%

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień 30.09.2020r

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	41 117 453 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 4 111 745,30 zł	44,82%
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	11 851 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda o łącznej wartości 1 185,10 zł	0%
Razem		41 129 304 akcji	44,82%

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień zatwierdzenia raportu do publikacji

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	41 221 064 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 4 122 106,3zł	44,93%
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	11 851 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda o łącznej wartości 1.185,10 zł	0 %
RAZEM		41 232 915 akcji	44,93%

Nota 13. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29 518	34 180	29 385
Rezerwy długoterminowe	3 202	3 221	2 636
rezerwa na odprawy emerytalne	3 202	3 221	2 636
pozostałe rezerwy długoterminowe			
Rezerwy krótkoterminowe	3 036	3 147	5 341
rezerwa na odprawy emerytalne	697	696	494
rezerwy na naprawy gwarancyjne		1 000	1 000
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych			
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	2 339	1 451	3 847
Razem	35 756	40 548	37 362

Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	189 543	164 322	198 267
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	157 326	144 799	176 286
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	10 155	7 020	8 043
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	22 062	12 503	13 938
Pozostałe			
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	76 161	98 219	108 525
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	65 186	90 445	100 585
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne		54	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	10 975	7 720	7 940
Pozostałe			
Razem	265 704	262 541	306 792

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					Razem
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe	
stan na 01.01.2019	201 420	-	10 581	25 084	-	237 085
Naliczone odsetki	6 168		232	238		6 638
Zapłacone odsetki	-6 168		-232	-238		-6 638
Zaciągnięcia	88 190			2 321		90 511
Spląty	-24 786		-822	-4 158		-29 820
Średni stan zobowiązań	233 163		10 103	24 165		267 431
Realna stopa procentowa	5,29%		2,30%	3,98%		4,96%
stan na 31.12.2019	235 244	-	7 074	20 223	-	262 541
minimalne opłaty do 1 miesiąca	1 713		81	720		2 514
minimalne opłaty 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 207			1 741		4 948
minimalne opłaty do 3 miesięcy do 12 miesięcy	53 701			5 726		59 427
minimalne opłaty do 1 roku	58 621		81	8 187		66 889
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	140 969		10 500	16 897		168 366
minimalne opłaty powyżej 5 lat	1 830					1 830
odsetki płatne do 1 roku	12 468		162	805		13 436
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	34 804		650	3 220		38 673
odsetki płatne powyżej 5 lat	4 987					4 987
Przybliżona wartość godziwa	211 005		8 821	24 468		244 295
stan na 01.01.2020	235 244	-	7 074	20 223	-	262 541
Naliczone odsetki	8 008		215	678		8 901
Zapłacone odsetki	-7 278		-215	-678		-8 171
Zaciągnięcia	46 994		7 000	21 364		75 358
Spląty	-59 726		-3 919	-8 550		-72 195
Średni stan zobowiązań	228 878		8 615	26 630		264 123

Realna stopa procentowa	3,50%		2,50%	2,55%		3,37%
stan na 30.09.2020	222 512	-	10 155	33 037	-	265 704
minimalne opłaty do 1 miesiąca	1 203					1 203
minimalne opłaty 1 miesiąca do 3 miesięcy	10 329					10 329
minimalne opłaty do 3 miesięcy do 12 miesięcy	6 907		3 155			10 062
minimalne opłaty do 1 roku	93 523			4 395		97 918
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	87 135		7 000	4 297		98 432
minimalne opłaty powyżej 5 lat	20 042					20 042
odsetki płatne do 1 roku	9 164		546	216		9 926
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	19 241		1 008	177		20 426
odsetki płatne powyżej 5 lat	2 017					2 017
Przybliżona wartość godziwa	199 693		6 707	8 053		214 453

W dniu 14.08.2018r, po dokonaniu redukcji zapisów Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A., uchwałą nr XVI/2018 dokonał przydziału 10.500 Obligacji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 10,5 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej.

Dniem Emisji jest dzień 14.08.2018r. Emisja Obligacji nastąpiła w trybie wskazanym w art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach i została skierowana do nie więcej niż 149 indywidualnie oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi publicznego proponowania obligacji ani publicznej oferty obligacji, o której mowa w art. 3 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. W związku z tym nie było wymogu sporządzania ani udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego.

Środki pozyskane przez JHM Development z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostały przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta.

JHM Development w celu zabezpieczenia Obligacji złożył w dniu 14.08.2018r oświadczenie o ustanowieniu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji w formie hipoteki na wybudowanych lokalach. Na dzień sporządzenia sprawozdania hipoteka łączna została zarejestrowana przez sąd w księgach wieczystych nieruchomości stanowiących zabezpieczenie obligacji.

Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki będą płatne w okresach kwartalnych. Termin wykupu Obligacji ustalono na dzień 14.08.2021 r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

W dniu 08.11.2018r Emitent wprowadził Obligacje serii B do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A.

Na dzień 30.09.2020r. Emitent w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji dokonał przedterminowego częściowego wykupu 7 345szt. obligacji serii B.

W dniu 30 czerwca 2020 roku Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr X/2020 w sprawie dokonania przydziału 7.000 obligacji kuponowych niezabezpieczonych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 7,0 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji jest dzień 30.06.2020r.

Emisja obligacji nastąpiła w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) i b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do inwestorów kwalifikowanych oraz nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu.

Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostaną przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie

zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta lub spłatę obligacji serii B Emitenta.

Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o mażę. Odsetki będą płacone w okresach kwartalnych. W dniach płatności odsetek przypadających na 11, 12 i 13 okres odsetkowy Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 30.12.2023r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

W dniu 14 października 2020 roku Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr XIV/2020 w sprawie dokonania przydziału 5.070 obligacji kuponowych niezabezpieczonych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 5,07 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji jest dzień 16.10.2020r.

Emisja obligacji nastąpiła w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) i b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do inwestorów kwalifikowanych oraz nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu. Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostaną przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta lub spłatę obligacji serii B Emitenta. Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o mażę. Odsetki będą płacone w okresach kwartalnych. W dniach płatności odsetek przypadających na 10, 11 i 12 okres odsetkowy Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 30.12.2023r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. na dzień 30 września 2020 r.

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN			WIBOR 1M+marża	24.06.2021	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	5 000	PLN		5 000	WIBOR 1M+marża	24.06.2021	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	21 000	PLN	2 196	1 464	WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości
MBANK	MIRBUD S.A.	20 000	PLN	16 000		WIBOR 1M+marża	30.06.2021	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN		10 000	WIBOR 1M+marża	31.10.2021	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	MIRBUD S.A.	15 000	PLN		7 805	WIBOR 1M+marża	31.12.2020	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu	MIRBUD S.A.	40 000	PLN	12 250	9 000	WIBOR 1M+marża	28.02.2023	hipoteki na nieruchomościach
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	20 000	PLN	19 985		WIBOR 1M+marża	25.08.2022	gwarancja BGK, zastaw rejestrowy
BOŚ BANK	MIRBUD S.A.	35 000	PLN	34 999		WIBOR 1M+marża	31.07.2021	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
KUKE Finanse	MIRBUD S.A.	5 000	PLN		5 000	WIBOR 1M+marża		cesja wierzytelności gospodarczej
Razem kredyty i pożyczki				85 430	38 269	123 699		

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek Grupy MIRBUD S.A. na dzień 30 września 2020 r.

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	2 700	PLN	0	750	stopa referencyjna + marża	30.07.2021	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	8 823	PLN	7 809	486	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	5 300	PLN	1 441	0	WIBOR 3M+marża	30.06.2022	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	JHM Development S.A.	12 729	PLN	1 540	0	WIBOR 3M+marża	31.12.2021	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	JHM Development S.A.	15 950	PLN	7 849	0	WIBOR 3M+marża	31.12.2022	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	JHM Development S.A.	380	PLN	132	0	WIBOR 3M+marża	31.12.2021	weksel in-blanco
Bank Ochrony Środowiska S.A.	JHM Development S.A.	28 920	PLN	0	0	WIBOR 3M+marża	31.12.2021	hipoteki na nieruchomościach
Bank Ochrony Środowiska S.A.	JHM Development S.A.	570	PLN	0	0	WIBOR 3M+marża	31.05.2020	hipoteka na nieruchomościach
BNP Paribas Polska S.A.	JHM 2 sp. z o.o.	4 200	PLN	3 312	426	WIBOR 3M+marża	10.08.2024	hipoteka na nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach

SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp.z o.o.	33 000	PLN	22 951	3 486	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	poręczenie MIRBUD S.A., JHM 1 Sp. z o.o., Jerzy Mirgos, depozyt 1800 tys.zł, cesja wierzycelności, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, weksel własny, zastaw rejestrów z rachunku bieżącego
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp.z o.o.	2 800	PLN	0	0	WIBOR 3M+marża	29.12.2022	kredyt odnawialny w rach.bieżącym, poręczenie MIRBUD S.A. cesja wierzycelności, weksel własny, zastaw rejestrów z rachunku bieżącego
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	JHM 1 Sp. z o.o.	2 350	EUR	7 020	618	EURIBOR+marża	30.09.2031	hipoteka, poręczenia MIRBUD
ALIOR BANK	Expo Mazury S.A.	37 500	PLN	15 440	3 346	WIBOR 3M+marża	27.03.2026	Hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
BGK	PBDiM Kobylarnia S.A.	25 000	PLN	0	6 904	WIBOR 1M+marża	31.07.2020	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	PBDiM Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	5 798	414	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	PBDiM Kobylarnia S.A.	15 000	PLN	0	12 612	WIBOR 1M+marża	06.06.2020	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	PBDiM Kobylarnia S.A.	15 000	PLN	0	9 480	WIBOR 3M+marża	30.09.2020	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Razem kredyty i pożyczki				73 292	38 522	111 814		

Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
<u>Zobowiązania długoterminowe</u>	<u>154 265</u>	<u>122 115</u>	<u>52 346</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych			
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych		52 440	52 346
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	154 265	69 675	
<u>Zobowiązania krótkoterminowe</u>	<u>279 588</u>	<u>263 366</u>	<u>277 778</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	206 930	191 682	170 996
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
Zaliczki otrzymane	39 174	10 889	23 206
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	14 671	26 480	37 732
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	4 003	3 394	3 429
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych		29 217	41 171
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	14 810	1 704	1 244
<u>Razem</u>	<u>433 853</u>	<u>385 481</u>	<u>330 124</u>

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
<u>Zobowiązania handlowe</u>	<u>433 853</u>	<u>385 481</u>	<u>330 124</u>
<u>nieprzeterminowane</u>	<u>356 485</u>	<u>335 758</u>	<u>264 036</u>
wymagalne do 1 miesiąca	117 909	142 916	99 617
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	45 137	30 621	47 696
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	39 174	40 106	64 377
wymagalne od 1 roku do 5 lat	154 265	122 115	52 346
przeterminowane do 1 miesiąca	59 507	30 353	55 710
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	15 526	16 432	10 275
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	2 334	2 938	103
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
<u>Przeterminowane razem</u>	<u>77 368</u>	<u>49 723</u>	<u>66 088</u>

Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)

Pozostałe zobowiązania i rezerwy niesklasyfikowane w tym rozliczenia międzyokresowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
<u>Długoterminowe</u>	<u>14 295</u>	<u>23 340</u>	<u>23 340</u>
Przychody rozliczane w czasie	14 295	23 340	23 340
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			
<u>Krótkoterminowe</u>	<u>37 817</u>	<u>26 861</u>	<u>50 889</u>
Przychody rozliczane w czasie	35 463	25 379	48 032
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	2 354	1 482	2 857
Pozostałe pozycje			
Razem	52 112	50 201	74 229

Nota 17. Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	326 446	756 857	227 736	629 398
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	326 446	756 857	227 736	629 398
Przychody netto ze sprzedaży towarów	3 975	8 532	1 112	3 914
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	3 975	8 532	1 112	3 914
Przychody netto ze sprzedaży materiałów			1 699	1 699
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek			1 699	1 699
Razem	<u>330 421</u>	<u>765 389</u>	<u>230 547</u>	<u>635 011</u>

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	326 446	756 857	227 736	629 398
- sprzedaż krajowa	326 446	756 857	227 736	629 398
- sprzedaż eksportowa				
Przychody netto ze sprzedaży towarów	3 975	8 532	1 112	3 914
- sprzedaż krajowa	3 975	8 532	1 112	3 914
- sprzedaż eksportowa				
Przychody netto ze sprzedaży materiałów			1 699	1 699
- sprzedaż krajowa			1 699	1 699
- sprzedaż eksportowa				
Razem	<u>330 421</u>	<u>765 389</u>	<u>230 547</u>	<u>635 011</u>

Nota 18. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-291 650	-680 403	-208 533	-567 349
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-291 650	-680 403	-208 533	-567 349
Wartość sprzedanych towarów	-3 512	-7 761	-1 139	-3 749
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-3 512	-7 761	-1 139	-3 749
Wartość sprzedanych materiałów			-1 453	-1 483
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek			-1 453	-1 483
Razem	-295 162	-688 164	-211 125	-572 581

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-291 650	-680 403	-208 533	-567 349
- koszty własne sprzedaży krajowej	-291 650	-680 403	-208 533	-567 349
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
Wartość sprzedanych towarów	-3 512	-7 761	-1 139	-3 749
- koszty własne sprzedaży krajowej	-3 512	-7 761	-1 139	-3 749
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
Wartość sprzedanych materiałów			-1 453	-1 483
- koszty własne sprzedaży krajowej			-1 453	-1 483
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
Razem	-295 162	-688 164	-211 125	-572 581

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Amortyzacja	-4 154	-10 476	-3 326	-8 773
Zużycie materiałów i energii	-68 213	-147 706	-50 340	-147 408
Usługi obce	-305 606	-575 753	-149 560	-419 478
Podatki i opłaty, w tym:	-1 179	-5 080	-1 781	-5 394
Wynagrodzenia	-17 559	-48 161	-14 862	-43 709
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-3 207	-8 987	-2 849	-8 411
Pozostałe koszty rodzajowe	-5 665	-25 651	-10 898	-20 152
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-1 934	-7 731	-2 447	-5 087
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki				
Razem	-407 517	-828 490	-236 063	-658 412

Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności

Pozycja nie wystąpiła zarówno w bieżącym jak i poprzednim roku obrotowym.

Nota 20. Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Koszty sprzedaży	-1 182	-3 111	-1 980	-4 808
Koszty zarządu	-13 835	-39 215	-11 671	-35 683
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne		-2 512	-165	-209
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne		2 104		15
Koszty restrukturyzacji				
Wynik z rozliczeń spraw sądowych				

Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	-181	536	30	-7
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych				
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych				
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych				
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych				
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych				
Dywidendy				
Odsetki	-415	646	89	207
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy				
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności				
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe				
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych				
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej	-1 517		-275	-717
Inne przychody	4 355	14 755	7 502	15 919
Inne koszty	-833	-7 047	-919	-4 582
Przychody razem	4 355	18 041	7 621	16 141
Koszty razem	-17 963	-51 885	-15 010	-46 006

Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności				
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności				
Razem				

Powyższe pozycje nie wystąpiły.

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Rzeczowe aktywa trwałe				
-zawiązanie odpisu aktualizującego				
-odwrócenie odpisu aktualizującego				
Wartości niematerialne				
-zawiązanie odpisu aktualizującego				
-odwrócenie odpisu aktualizującego				
Należności		-408	48	-306
-zawiązanie odpisu aktualizującego		-2 512	-565	-593
-odwrócenie odpisu aktualizującego		2 104	613	287
Zapasy				
-zawiązanie odpisu aktualizującego				
-odwrócenie odpisu aktualizującego				
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży				
-zawiązanie odpisu aktualizującego				
-odwrócenie odpisu aktualizującego				
Pozostałe				
-zawiązanie odpisu aktualizującego				
-odwrócenie odpisu aktualizującego				
Razem odpisy aktualizujące aktywa		-2 512	-565	-593
Razem odwrócenie odpisów aktualizujących		2 104	613	287

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych				
Przychody ze sprzedaży do jednostek pozostałych				
Koszt własny sprzedaży do jednostek powiązanych				
Koszt własny sprzedaży do jednostek pozostałych				
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych				
Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych				
Wynik na inwestycjach w nieruchomości				

Powyższe pozycje nie wystąpiły.

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Dywidendy do jednostek powiązanych				
Dywidendy do jednostek pozostałych				
Odsetki do jednostek powiązanych				
Odsetki do jednostek pozostałych	114	646	89	207
Przychody ze sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych				
Koszt własny sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych				
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych				
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych				
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających				
Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających				
Odwroćcie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych				
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe				
Przychody z tytułu wzrostu inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy				
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy				
Dodatnie różnice kursowe				
Ujemne różnice kursowe				
Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej	114	646	89	207

Inne przychody	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Dotacje otrzymane	3 472	9 286	2 293	6 920
Pozostałe przychody od jednostek pozostałych-refaktury	249	971	122	958
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek	1 860	6 432	5 102	8 041
Razem	5 581	16 689	7 517	15 919

Inne koszty	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Darowizny	-124	-68		
Pozostałe koszty od jednostek pozostałych-refaktury	-185	-907	-122	-958
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek	-7 773	-11 272	-827	-3 624
Razem	-8 082	-12 247	-949	-4 582

Nota 21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Odsetki od kredytów		-486	-5 337	-3 201	-9 074
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych					
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek					
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych					
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek					
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych					
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek		-224	-678	-221	-701
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych		-123	-1 009	-112	-333
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		-1 743	-1 938	-104	-253
Wycena instrumentów kapitałowych					
Odsetki z tytułu umów faktoringowych		-73	-229	-38	-333
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych		-95	-444	-135	-135
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych					
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek		-207	-580	-175	-442
Koszty razem finansowe		-2 951	-10 215	-3 986	-11 271

Nota 22. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Podatek dochodowy część bieżąca	-21 448	-6 959
Podatek dochodowy część odroczonea	14 742	3 247
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
Razem podatek dochodowy	-6 706	-3 712

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	33 166	21 294
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-6 302	-4 046
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend		
Ulgi podatkowe		
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieuwjęte w podatku odroczonym		
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	-404	334
Inne		
Podatek dochodowy w rachunku wyników	-6 706	-3 712

Podatek odroczony	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	33 141	23 061	24 066
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	579	541	525
- z tytułu pozostałych rezerw	17 501	2 902	3 241
- z tytułu naliczonych odsetek	4	16	4
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	1 055	1 203	342
- z tytułu wyceny inwestycji	147	147	206
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych		323	
- z tytułu strat z lat ubiegłych	10 048	14 331	16 675

- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	33	36	69
- z tytułu różnic kursowych	35	33	13
- pozostałe	3 739	3 562	2 991
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	29 518	34 180	-29 385
- z tytułu naliczonych odsetek	517	704	-373
- z tytułu wyceny inwestycji	3 423	3 423	-3 383
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	7 617	10 057	-5 836
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	17 325	19 711	-19 533
- z tytułu różnic kursowych	2	6	108
- z tytułu wartości firmy			
- pozostałe	634	279	-260
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	3 623	-11 119	-5 319

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu	-6 457	-14 366
Odniesienie na wynik finansowy	10 080	3 247
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody		
Inne odniesienie na kapitał własny		
Jednostki zależne		
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu	3 623	-11 119

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu	-2 410	-2 709
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	5 891	6 617
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-21 448	-6 318
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu	-17 967	-2 410

Nota 24. Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		
Zyski i straty aktuarialne		
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach		
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków		
Skutki wyceny instrumentów finansowych przez inne całkowite dochody		
Część efektywna rachunkowości zabezpieczeń		
Skutki aktualizacji majątku trwałego		
Przeniesienie do sprawozdania z rachunku zysku i strat		
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w innych całkowitych dochodach		
<u>Inne całkowite dochody netto</u>	-	-
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	-

Zarówno w okresie bieżącym jak i okresie porównawczym nie wystąpiły żadne pozycje kształtujące inne całkowite dochody.

Nota 25. Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	26 460	17 156
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		
Razem	26 460	17 156
Średnioważona ilość akcji zwykłych w tysiącach sztuk	91 744	83 646
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,29	0,21
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)		
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	26 460	17 156
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk		
Teoretyczna zamiana obligacji zamiennych w tysiącach sztuk		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk	91 744	83 646
Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,29	0,21

Nota 26. Segmenty operacyjne

Działalność sporządzającego sprawozdanie finansowe w całości dotyczy terytorium kraju, w związku z czym nie prezentuje się segmentów geograficznych. W Grupie Kapitałowej, w której Emitent jest jednostką dominującą, wyróżnia się segmenty operacyjne. W ramach tego podziału działalność Emitenta przypisana jest do segmentu usług budowlano-montażowych.

Pozostała działalność, nie mająca istotnego wpływu na finansowo-majątkową sytuację sporządzającego sprawozdanie finansowe został przypisana do pozycji pozostałych.

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Działalność kontynuowana	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	950 078	64 555	23 753	3 732	1 094	1 043 213	-277 824	765 389
Koszt własny sprzedaży	-858 049	-49 423	-20 060	-1 843	-1 700	-931 075	242 911	-688 164
Zysk brutto na sprzedaży	92 029	15 132	3 694	1 889	-606	112 137	-34 912	77 225
EBIT	45 394	15 360	6 158	5 060	-606	71 366	-27 985	43 381
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	33 409	8 065	632	3 878	-606	45 379	-12 213	33 166
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-6 877	-1 552	-85	-1 132		-9 647	2 941	-6 706
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	26 532	6 513	547	2 746	-606	35 732	-9 272	26 460
Działalność zaniechana	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej								
ZYSK (STRATA) NETTO	26 532	6 513	547	2 746	-606	35 732	-9 272	26 460
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	26 532	6 513	547	2 746	-606	35 732	-9 272	26 460

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2020
Aktywa trwałe	604 807	128 547	201 523	153 580		1 088 458	-543 124	545 334
Aktywa obrotowe	890 848	273 813	8 000	2 704		1 175 365	-485 431	689 934
Aktywa razem	1 495 655	402 361	209 523	156 284	-	2 263 823	-1 028 555	1 235 268
Kapitał własny	517 287	302 458	149 790	109 182		1 078 716	-648 840	429 876
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	448 131	32 218	39 854	23 165		543 368	-152 545	390 823
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	530 237	67 685	19 879	23 937		641 738	-227 169	414 569
Razem kapitały i zobowiązania	1 495 655	402 361	209 523	156 284	-	2 263 823	-1 028 555	1 235 268

Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2020
Wartość firmy przypisana do segmentu	4 509			8 517				13 026
Stopa wolna od ryzyka	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%		
Ryzyko ogólne wg. Damodora	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%		
współczynnik beta dla branży wg. Damodora	0,72	0,58	0,36	0,86	0,37	0,58		
Ryzyka jednostkowe	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%		
Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych	9,20%	7,80%	5,60%	10,60%	5,70%	7,78%		7,78%

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Działalność kontynuowana	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	643 753	32 005	35 210	5 835	1 334	718 137	-83 126	635 011
Koszt własny sprzedaży	-604 542	-23 517	-21 259	-2 916	-1 839	-654 073	81 492	-572 581
Zysk brutto na sprzedaży	39 211	8 488	13 951	2 919	-505	64 064	-1 634	62 430
EBIT	19 967	3 381	11 106	4 852	-505	38 801	-6 236	32 565
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	9 612	3 171	8 284	3 451	-505	24 013	-2 719	21 294
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-2 074	-286	-1 420	-512	36	-4 256	544	-3 712
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	7 538	2 885	6 864	2 939	-469	19 757	-2 175	17 582
Działalność zaniechana	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej								
ZYSK (STRATA) NETTO	<u>7 538</u>	<u>2 885</u>	<u>6 864</u>	<u>2 939</u>	<u>-469</u>	<u>19 757</u>	<u>-2 175</u>	<u>17 582</u>

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019
Aktywa trwałe	527 417	22 024	235 025	155 499		939 965	-421 333	518 632
Aktywa obrotowe	404 853	245 615	7 980	2 213		660 661	-32 862	627 799
Aktywa razem	932 270	267 639	243 005	157 712	-	1 600 626	-454 195	1 146 431
Kapitał własny	357 416	185 052	182 016	105 036		829 520	-424 270	405 250
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	231 264	26 723	44 196	46 946		349 129	-1 951	347 178
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	343 590	55 864	16 793	5 730		421 977	-27 974	394 003
Razem kapitały i zobowiązania	932 270	267 639	243 005	157 712	-	1 600 626	-454 195	1 146 431

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2019
Aktywa trwałe	510 587	21 243	235 558	159 035		926 423	-406 959	519 464
Aktywa obrotowe	377 898	277 809	8 880	2 970		667 557	-34 290	633 267
Aktywa razem	888 485	299 052	244 438	162 005	-	1 593 980	-441 249	1 152 731
Kapitał własny	350 203	178 451	180 451	106 063		815 168	-415 322	399 846
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	173 997	41 222	45 167	47 542		307 928	-1 954	305 974
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	364 286	79 378	18 820	8 400		470 884	-23 973	446 911
Razem kapitały i zobowiązania	888 486	299 051	244 438	162 005	-	1 593 980	-441 249	1 152 731

Nota 27. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Transakcje z jednostkami powiązanymi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązane nieposiadające powiązań kapitałowych		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel	
	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019
Przychody ze sprzedaży	68 999	82 127						
Przychody ze zbycia majątku trwałego		595						
Przychody z tytułu odsetek	1 582	2 914						
Pozostałe przychody								
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych								
Nabycie usług i inne koszty operacyjne	-907	-787						
Nabycia aktywów trwałych								
Koszty odsetek	-2 142	-1 244						
Pozostałe koszty								
Pożyczki otrzymane								

Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń								-333
Należności z tytułu pożyczek								
Należności handlowe i pozostałe	21 673	13 345						
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe	-22 764	10 487						

Nota 28. Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe wg MSR 39	Dostępne do sprzedaży		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Pożyczki i należności		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	-	-	-	-	-
Należności handlowe i inne	-	-	-	-	318 652	269 068	-	-
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-	-	-	-	96 995	108 151	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Razem Aktywa finansowe</u>	-	-	-	-	<u>415 647</u>	<u>377 219</u>	-	-
Przychody z dywidend	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody z tytułu odsetek	-	-	-	-	646	207	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Odwroćenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych</u>	-	-	-	-	<u>646</u>	<u>207</u>	-	-

Zobowiązania finansowe wg MSR 39	Instrumenty kapitałowe		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Kredyty	-	-	-	-	265 704	242 328	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					433 853	385 481		
Pozostałe zobowiązania finansowe						20 223		
Razem zobowiązania finansowe	-	-	-	-	699 557	648 032	-	-
Odsetki	-	-	-	-	-7 253	-15 223	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych					-444			
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych	-	-	-	-	-7 697	-15 223	-	-

Instrumenty finansowe wg hierarchii wartości godziwej	Poziom I		Poziom II		Poziom III	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Aktywa	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe a aktywach	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-

Zarówno w bieżącym jak i porównawczym okresie nie wystąpiły instrumenty finansowe wyceniane wg wartości godziwej.

Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych

Nie stwierdzono, żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi

Pozycja nie występuje.

Nota 31. Połączenia przedsięwzięć

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji nie były planowane żadne istotne nakłady inwestycyjne.

Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

W okresie pomiędzy dniem kończącym okres sprawozdawczy a dniem zatwierdzenia sprawozdania do publikacji nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które by nie zostały uwzględnione w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

Nota 34. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Pracownicy nieprodukcyjni	389	354
Pracownicy produkcyjni	275	282
Osoby na umowach kontraktowych	161	bd.
Razem	825	636

Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone

Akcje wszystkich serii są akcjami zwykłymi, na jedną akcję przypada jeden głos na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Akcje wszystkich serii dają takie samo prawo do dywidendy oraz zwrotu z kapitału. Na dzień bilansowy nie istnieją ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy.

W dniu 18 maja 2020 r. Zarząd MIRBUD S.A. podjął uchwałę nr 1/2020 w sprawie przyjęcia Polityki Dywidendowej. Zgodnie z przyjętą Polityką Dywidendową Zarząd MIRBUD S.A. będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy wypłatę dywidendy za poszczególne lata w wysokości od 10% do 50% zysku netto MIRBUD S.A. W swojej rekomendacji Zarząd MIRBUD S.A. będzie brał pod uwagę aktualną i przewidywalną sytuację finansową i płynnościową Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta oraz istniejące i przyszłe zobowiązania. Polityka Dywidendowa znajduje zastosowanie począwszy od podziału zysku netto za rok obrotowy kończący się z dniem 31 grudnia 2020 roku i obowiązuje bezterminowo.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. w dniu 30 czerwca 2020 roku, zgodnie z rekomendacją Zarządu MIRBUD S.A., podjęło uchwałę nr 10/2020 dotyczącą wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy Emitenta.

Zgodnie z podjętą uchwałą Walne Zgromadzenie postanowiło przeznaczyć część zysku za rok obrotowy 2019 w kwocie 1.834.844,00 (słownie: jeden milion osiemset trzydzieści cztery tysiące osiemset osiemdziesiąt cztery złote 00/100) na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Emitenta, tj. 0,02 zł brutto (słownie: dwa grosze) na jedną akcję. Liczba akcji objętych dywidendą wynosi 91 744 200 (słownie: dziewięćdziesiąt jeden milionów siedemset czterdzieści cztery tysiące dwieście) akcji.

Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany dotyczące połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji.

W dniu 1 lipca 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki zależnej EXPO MAZURY Spółka Akcyjna z siedzibą w Ostródzie („Spółka”), podjęło uchwałę w sprawie rozwiązania Spółki i postawienia jej w stan likwidacji oraz powołania Likwidatora Spółki. Likwidacja prowadzona będzie pod firmą Spółki z dopiskiem „w likwidacji”. Na likwidatora Spółki został powołany Pan Wacław Jankowski. Rozwiązanie oraz wejście w proces likwidacji EXPO MAZURY S.A. jest jednym z etapów reorganizacji Grupy, o czym Emitent informował raportem bieżącym nr 36/2020 z dnia 10 czerwca 2020 roku. Prowadzona reorganizacja ma na celu uproszczenie struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej MIRBUD, usprawnienie jej procesów biznesowych oraz optymalizację kosztów funkcjonowania spółek z Grupy. Zgodnie z powyższymi założeniami zadania dotychczas realizowane przez EXPO MAZURY S.A. oraz jej majątek zostaną ulokowane w innej spółce z Grupy.

W dniu 29 lipca 2020 r. Emitent podpisał umowę z KOBYLARNIA S.A. (podmiot zależny Emitenta) z siedzibą w Kobylarni, ul. Zakole 1, 86-061 Brzoza na zakup i przeniesienie 39 427 900 sztuk akcji zwykłych imiennych serii A, B i C spółki EXPO MAZURY S.A. w likwidacji (podmiot zależny Emitenta) o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Wartość transakcji to 39 427 900,00 zł.

Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość zadłużenia	Wartość zabezpieczenia w tys. PLN			Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		data wygaśnięcia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:		
		30.09.2020	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019	dd-mm-rrrr	
Zabezpieczenie kredytu 202-129/3/II/2/2008	hipoteka	3 660	26 700	26 700	21 879	22 078	01.03.2023	
Zabezpieczenie pożyczki ARP	hipoteka	37 000	60 000	60 000	67 586	67 856	31.12.2020	
Zabezpieczenie kredytu 5/64/11/2018/1245/K/KON BOŚ BANK	hipoteka			44 235		34 371	31.05.2020	
Zabezpieczenie kredytu 5/65/11/2018/1245/K/KON BOŚ BANK	hipoteka			44 235		34 371	31.05.2020	
Zabezpieczenie kredytu KIN 173850	hipoteka	22 951		27 273	7 165	6 713	02.05.2028	
Zabezpieczenie kredytu WAR/6570/682/RB BNP Paribas Polska	hipoteka	3 312	6 465	6 465	13 918	14 190	10.08.2024	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego 3472510/34/K/OB./19, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości	hipoteka			30 260		13 407	31.12.2021	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego 3472510/33/K/RE/19, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości	hipoteka	8 295	17 645	17 645	11 692	10 124	31.12.2034	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego 3472510/162/K/OB./18, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości	hipoteka	1 540	21 640	21 640	11 588	14 949	31.12.2021	
Zabezpieczenie kredytu KIN/1718350	hipoteka	30 545	49 500	49 500	81 495	81 718	02.05.2028	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 30/KG010/18, udzielonego przez Bank Spółdzielczy	hipoteka	750	5 400	5 400	1 804	2 552	31.07.2021	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 3472510/248/K/OB/19, udzielonego przez Bank BPS S.A.	hipoteka	7 849	27 115		13 376		31.12.2022	
Zabezpieczenie obligacji serii B	hipoteka	3 155	15 015	15 015	2 708	6 290	14.08.2021	

Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego, zgodnie z umową U0001659946897, udzielonego przez ALIOR BANK S.A.	hipoteka	18 784	56 250	56 250	81 495	81 718	27.03.2026
Zabezpieczenie kredytu, zgodnie z umową 18/2571, udzielonego przez BGK S.A.	hipoteka	7 000	22 500	22 500	1 086	1 086	31.12.2020
Zabezpieczenie kredytu WK14-000016	hipoteka	9 667	15 000	15 000	4 718	5 161	30.11.2020
Zabezpieczenie kredytu WK17/1564	hipoteka	6 904					31.07.2020
Zabezpieczenie kredytu 18/5066	hipoteka	5 798	9 317	9 317	292	292	31.12.2029
Razem	-	<u>167 210</u>	<u>305 432</u>	<u>444 970</u>	<u>298 923</u>	<u>382 686</u>	-

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019
Rzeczowe aktywa trwałe	187 663	185 850
Nieruchomości inwestycyjne	36 351	39 741
Aktywa finansowe		
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa	36 945	72 512
Razem	<u>260 959</u>	<u>298 103</u>

Nota 38. Sprawy sądowe

W okresie objętym niniejszym raportem nie toczyły się żadne istotne postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Emitenta.

Na dzień 30.09.2020r toczyły się sprawy sądowe dotyczące zobowiązań przeciwko Spółce MIRBUD S.A., na łączną wartość przedmiotu sporu 41.393 tys. zł.

Na dzień 30.09.2020r toczyły się sprawy sądowe dotyczące wierzytelności z powództwa Spółki MIRBUD S.A., na łączną wartość przedmiotu sporu 15 693 tys. zł.

W okresie objętym niniejszym raportem toczyły się istotne postępowania dotyczące wierzytelności KOBYLARNIA S.A. - spółka zależna Emitenta.

W dniu 25.02.2020r KOBYLARNIA S.A. jako lider konsorcjum wniosła pozew przeciwko GDDKiA o wartości przedmiotu sporu 64 543 tys. zł obejmujący roszczenie o waloryzację wynagrodzenia Konsorcjum w związku z realizacją zadań inwestycyjnych: obwodnica Inowrocławia (łącznie), obwodnica Bolkowa, budowa fragmentu drogi ekspresowej S-5

Rezerwy na przyszłe zobowiązania, które mogą powstać z toczących się postępowań sądowych, tworzone są w drodze szczegółowej analizy ryzyka ich powstania.

Odpisy aktualizujące wartość należności tworzone są w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Należności nieściągalne usuwane są z ksiąg rachunkowych poprzez odpis w ciężar kosztów.

Nota 39. Zobowiązania warunkowe

Wykaz udzielonych przez emitenta poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN		Wartość zobowiązania tys. PLN		data wygaśnięcia poręczenia dd-mm-rrrr
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	
		30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019	
<u>Wobec jednostek powiązanych</u>	-	-	-	-	-	-
MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu Santander Bank Polska S.A.	49 500	49 500	26 437	27 273	02.05.2028
MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie kredytu Santander Bank Polska S.A.	10 000	10 000			30.12.2019
JHM 1 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu Santander Bank Polska S.A.	10 007	10 098	7 638	7 612	30.09.2031
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK	37 500		21 080	21 080	31.07.2020
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK	9 318		6 005	5 467	31.12.2029
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK	15 000	30 000	9 667	3 466	30.09.2020
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A	11 970	11 970			15.02.2021
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A		7 440			15.02.2020
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A		22 500		8 073	06.06.2020
EXPO MAZURY S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A	75 000	75 000	18 786	19 556	27.03.2029
<u>Wobec pozostałych jednostek</u>	-	-	-	-	-	-
Razem	-	218 295	216 508	89 613	92 527	-

Emitent wraz z pozostałymi Spółkami Grupy Kapitałowej MIRBUD 29 grudnia 2012 roku zawarł umowę o świadczenie usług, której przedmiotem jest poręczenie, gwarancja obciążenie hipoteki (dalej: „Zabezpieczanie”) zobowiązań kredytowych wobec instytucji finansowych i ubezpieczeniowych za wynagrodzeniem.

Umowa ma celu zwiększenie bezpieczeństwa finansowego poszczególnych spółek Grupy, jak i zwiększenie ich zdolności kredytowej.

Zgodnie z warunkami umowy:

- wynagrodzenie i tytuł udzielonego Zabezpieczenia zostało ustalone na poziomie cen rynkowych stosowanych pomiędzy podmiotami niepowiązanymi w wysokości 0,9% kwoty udzielonego Zabezpieczenia spłaty w stosunku rocznym, bez względu na sposób zabezpieczenia,
- wynagrodzenie płatne w terminie 30 dni po upływie każdego kwartału,
- w przypadku zapłaty kwoty zadłużenia względem wierzyciela spółki, spółce udzielającej Zabezpieczenia przysługuje prawo zwrotu równowartości kwoty zapłaconej w terminie 7 dni od daty wezwania do zwrotu,
- po upływie 7 dni od daty wezwania spółce udzielającej Zabezpieczenia przysługiwać będą odsetki ustawowe od kwot niezwróconych w terminie
- umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Kwoty wynagrodzeń z tytułu udzielonych Zabezpieczeń zostało przedstawione w: Nocie 24 Transakcje z jednostkami powiązanymi.

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	325 487	313 141	192 198
Z tytułu usunięcia wad i usterek	131 148	139 973	78 063
Z tytułu zwrotu zaliczki	125 035	92 377	16 873
Razem	581 670	545 491	287 134

Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem

Grupa ryzyk	Ryzyko	Możliwość wystąpienia	Znaczenie dla działalności Grupy	Wpływ ryzyka za wynik finansowy	Wpływ ryzyka na kapitał własny
Ryzyko związane z pandemią koronawirusa	Ograniczenia administracyjne prowadzenia działalności budowlano-montażowej	niskie	wysokie	wysoki	wysoki
	Dostępności siły roboczej i zakłóceń łańcucha dostaw	średnie	średnie	średni	średni
Zewnętrzne ryzyka finansowe	zmiany stóp procentowych	niskie	średnie	średni	średni
	zmiany kursów walut	wysokie	wysokie	wysoki	wysoki
	związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych	wysokie	wysokie	średni	średni
Ryzyka związane z koniunkturą	zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce	wysokie	wysokie	wysoki	średni
	w branży budowlanej	wysokie	wysokie	wysoki	średni
Ryzyka związane z konkurencją	w branży budowlanej	wysokie	wysokie	wysoki	wysoki
Zewnętrzne ryzyka prawne	zmiany przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego	średnie	średnie	średni	średni
	związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	niskie	wysokie	wysokie	średnie
Ryzyka związane z bieżącą działalnością	związane z realizacją strategii rozwoju	średnie	wysokie	średnie	średnie
	związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	wysokie	wysokie	średnie	wysokie
	związane z infrastrukturą budowlaną	niskie	średnie	niskie	niskie
	związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	niskie	średnie	średnie	niskie
	związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń	niskie	średnie	średnie	niskie
	związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane	niskie	średnie	średnie	niskie
	związane z procesem produkcyjnym	niskie	wysokie	średnie	niskie

Ryzyko związane z pandemią koronawirusa

Na dzień publikacji niniejszego raportu, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Emitenta, nie jest możliwe precyzyjne określenie ostatecznych skutków wpływu epidemii koronawirusa na działalność Emitenta i grupy kapitałowej Emitenta w perspektywie średnio - i długoterminowej.

W perspektywie krótkoterminowej możliwe jest wystąpienie negatywnego wpływu dalszego rozprzestrzeniania się epidemii koronawirusa na wyniki finansowe Emitenta i Grupy ze względu na następujące okoliczności:

- W obszarze usług budowlano – montażowych nie występują opóźnienia w realizacji kontraktów budowlanych ze względu na wystąpienie stanu epidemicznego. Nie jest jednak wykluczone, iż w przypadku dalszego utrzymywania się tego stanu może dojść do opóźnień w realizacji kontraktów spowodowanych tzw. „siłą wyższą”, w tym związanych z:
 - brakiem zachowania ciągłości w łańcuchach dostaw dla budów,
 - zakłóceniami w ciągłości finansowania inwestycji,
 - absencją pracowników,
 - opóźnieniami ze strony podwykonawców,
 - ograniczeniami w funkcjonowaniu władzy publicznej,
 - decyzjami Zamawiającego lub administracji państwowej o zawieszeniu prac,
 - innymi, trudnymi do przewidzenia zdarzeniami.

W perspektywie obecnego okresu rozliczeniowego Zarząd przewiduje wpływ tego ryzyka na wynik finansowy i kapitał własny Emitenta.

- W obszarze działalności deweloperskiej nie występują opóźnienia w realizacji kontraktów, występuje natomiast znaczny spadek dynamiki sprzedaży lokali. W przypadku dalszego utrzymywania się stanu epidemicznego możliwe jest wystąpienie negatywnych skutków finansowych, spowodowanych:
 - spadkiem popytu na lokale,
 - zakłóceniami w finansowaniu inwestycji,
 - opóźnieniami generalnych wykonawców i podwykonawców.

Wprowadzenie stanu epidemii nie spowodowało konieczności zawieszenia działalności Spółki JHM DEVELOPMENT S.A., jednak wpłynęło na działalność Spółki i zachowania klientów, w tym przede wszystkim na sprzedaż produktów znajdujących się w ofercie Spółki.

Kluczowym aspektem jest silny spadek popytu na produkty Spółki, to jest mieszkania w budynkach wielorodzinnych i domy jednorodzinne poczynając od marca br. Potencjalni klienci w związku z niepewnością zatrudnienia oraz swojej sytuacji osobistej często rezygnowali z zakupu mieszkania lub przekładali decyzje zakupowe na później. Dotyczyło to szczególnie pierwszych kilku tygodni po ogłoszeniu ograniczeń związanych z pandemią. Na skutek pandemii Spółka odnotowała wówczas znaczący spadek liczby oraz wartości zawartych umów sprzedaży lokali mieszkalnych. O ile w lutym (ostatni miesiąc bez wpływu pandemii) wartość podpisanych umów przedwstępnych i deweloperskich wyniosła 13 488 tys. zł, to już w marcu wartość ta spadła do kwoty 4 258 tys. zł (spadek o 68%), a w

kwietniu do kwoty 2 316 tys. zł (spadek o 83% w stosunku do lutego).

Szereg klientów ze względu na obawy związane z szerzeniem się COVID-19 oraz swoją sytuacją osobistą z tym związaną zrezygnowała z zakupu lub odłożyła decyzję na przyszłość – umowy przedwstępne i rezerwacyjne rozwiązane przez klientów Spółki na skutek wystąpienia pandemii w tym okresie osiągnęły wartość 4 309 tys. zł.

Innym negatywnym skutkiem nowej sytuacji było również ograniczenie możliwości wywiązywania się części klientów ze zobowiązań wynikających z zawartych już umów sprzedaży. Banki kredytujące nabywców mieszkań zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów, a sam proces uzyskania i wypłaty kredytu uległ znacznemu wydłużeniu. Jednocześnie część klientów nie wywiązywała się w terminie z płatności na skutek zatorów płatniczych powstałych w gospodarce. W rezultacie w miesiącu marcu spółka nie otrzymała należnych płatności od klientów indywidualnych w wysokości 1 847 tys. zł, a w miesiącu kwietniu kolejnych 1 438 tys. zł.

Wspomniana sytuacja uległa w kolejnych miesiącach stopniowej poprawie i Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. oczekuje, że niższe tempo sprzedaży oraz problemy z płatnościami utrzymają się jeszcze przez kilka kolejnych miesięcy. Ustabilizowanie się sytuacji gospodarczej po zniesieniu stanu epidemii wpłynie na stopniową poprawę nastrojów konsumenckich i ponowny wzrost liczby sprzedawanych lokali mieszkalnych.

W perspektywie obecnego okresu rozliczeniowego Zarząd Emitenta przewiduje możliwy wpływ tego ryzyka na wynik finansowy - obniżenie o ok. 15%, na kapitał własny Emitenta nie przewiduje wpływu

- W obszarze wynajmu powierzchni komercyjnych występują znaczące, niekorzystne skutki stanu epidemicznego, które mają wpływ na osiągnięte wyniki finansowe spółek: EXPO MAZURY S.A i MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

Pandemia wirusa COVID-19 i związane z nią ograniczenia wywarły znaczący wpływ na działalność Spółki Marywilka 44. Prowadzone przez Spółkę centrum handlowe odnotowało znaczący spadek odwiedzalności klientów począwszy od marca 2020r, kiedy to wprowadzony został w Polsce pierwszy lockdown i związane z nim ograniczenia w handlu wielkopowierzchniowym.

Zniesienie zakazu handlu na początku maja 2020r. i ustabilizowanie się liczby zakażeń wirusem umożliwiły Spółce stopniowy powrót do normalnego funkcjonowania naszych obiektów tj. Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 oraz Kompleksu Handlowego MARYWILSKA 44, co przełożyło się na stopniową poprawę wyników finansowych. Spółka pomimo zawirowań utrzymuje poziom wynajmu w CH MARYWILSKA 44 na poziomie ok. 90%. W tym trudnym okresie ponad 98% Najemców w CH MARYWILSKA 44 przedłużyło na kolejny 5-letni okres najmu, kończące się w 2020r. umowy.

Podjęte w październiku i w listopadzie decyzje o kolejnych ograniczeniach działalności obiektów handlowych zapadły akurat w momencie, w którym zarówno Spółka, (jak również Najemcy) zaczęła odczuwać pozytywny trend odrabiania strat spowodowanych wiosennym lockdownem oraz skutkami pandemii. Był to moment, gdy footfall stopniowo wzrósł do poziomu 70-90 proc. wyników sprzed roku, a warto wspomnieć, że zaraz po pierwszym lockdownie był to poziom 30-40 proc zeszłorocznej odwiedzalności.

Ponadto aktualny lockdown objął okres potencjalnie najlepszy dla sektora handlu, w którym sklepy miały szansę przynajmniej częściowo odrobić straty. Mamy nadzieję, że otwarcie obiektów handlowych od 29 listopada pozwoli na chociaż częściowe zrekompensowanie strat spowodowanych wprowadzeniem kolejnego lockdownu.

Działając w długoterminowym interesie centrum, podjęte zostały działania mające na celu rekompensować najemcom skutki obniżonej odwiedzalności kompleksu. Dla części najemców udzielone zostały znaczące obniżki w czynszu mające umożliwić prowadzenie działalności w całym okresie pandemii. Spółka w okresie od 4 maja do dnia sporządzania niniejszego sprawozdania udzielała najemcom Kompleksu Handlowego wsparcia w postaci czasowego obniżenia czynszu najmu od 50% w początkowych miesiącach do 30% w miesiącu październiku. Celem udzielonych obniżek jest utrzymanie wysokiego wskaźnika komercjalizacji centrum i zapewnienie, że wszystkie sklepy na terenie kompleksu pozostaną otwarte w tym, i w kolejnym roku.

Spółka MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. planuje udzielanie wsparcia finansowego dla najemców w postaci obniżki czynszu maksymalnie do czasu zakończenia epidemii. Wysokość wsparcia uzależniona jest m.in. od poziomu footfall oraz innych czynników rynkowych istotnych dla prowadzenia działalności przez Najemców np. dostęp do towarów czy też wprowadzenia kolejnych obostrzeń sanitarno-epidemiologicznego w obiektach handlowych przez organy administracji rządowej.

Udzielenie powyższego wsparcia było możliwe dzięki otrzymanej pomocy ze strony Miasta St. Warszawy w formie obniżenia czynszu z tytułu dzierżawy nieruchomości gruntowej na której posadowione są budynki CH Marywilska 44. Spółka korzystała z tej formy pomocy od marca 2020r. do października 2020. Wysokość miesięcznego wsparcia jest uzależniona od wysokości spadku przychodów z tytułu czynszu najmu w porównaniu do analogicznego okresu w roku 2019.

Na dzień sporządzania sprawozdania Najemcy w ponad 97% terminowo regulują swoje zobowiązania w stosunku do Spółki. Ponadto Spółka podjęła szereg działań mających na celu ograniczenie kosztów i wydatków. oraz odroczyć część wydatków (czynsz z tytułu dzierżawy terenu do MPRI Sp. z o.o., wydatki remontowe i modernizacyjne). Spółka uzyskała też odroczenie płatności rat odsetkowych od udzielonego kredytu inwestycyjnego w okresie marzec-sierpień. Powyższe przełożyło się na relatywnie dobrą sytuację gotówkową. Spółka terminowo reguluje wszystkie swoje zobowiązania.

Spółka JHM 2 Sp. z o.o. zarządza obiektem handlowym Centrum Janowo położonym w Rumi przy ul. Dębogórskiej, w którym wynajmuje lokale kilku najemcom prowadzącym działalność handlową i usługową w różnych branżach. Głównym, generującym istotną część przychodów spółki najemcą jest market z branży spożywczej sieci Biedronka. Ta branża nie podlegała żadnym zakazom prowadzenia działalności związanymi z epidemią COVID-19, podobnie jak działalność drugiego istotnego najemcy – apteki.

Wprowadzony w związku z epidemią COVID-19 na terenie Polski w okresie od 14 marca 2020r do 05 czerwca 2020r zakaz prowadzenia działalności objął trzech najemców prowadzących w Centrum Janowo działalność gospodarczą w branży fitness, kosmetologii oraz solarium. W tym okresie, w odniesieniu do tych najemców czynsz najmu nie był naliczany.

Opisane powyżej okoliczności wpłynęły na osiągnięte wyniki spółki JHM 2 Sp. z o.o. – spadek przychodów oraz obniżenie zysku brutto na sprzedaży, jednak ze względu na niższe koszty finansowe wypracowany wynik finansowy netto pozostał na satysfakcjonującym poziomie.

Spółka JHM 1 Sp. z o.o. zarządza nieruchomością położoną w Starachowicach przy ul. Radomskiej, wynajmowaną jednemu najemcy, który pod marką Bricomarché prowadzi działalność handlową w branży budowlanej. Wprowadzone 13 marca 2020r., w ramach walki z epidemią COVID-19, zakazy prowadzenia działalności gospodarczej nie dotknęły branży budowlanej w istotny sposób. Najemca i wynajmujący wspólnie uzgodnili proporcjonalne do czasu trwania zakazu w miesiącu kwietniu obniżenie czynszu najmu za ten miesiąc. Ze względu na mało istotną wartość tej obniżki, fakt ten nie zaważył znacząco na uzyskanych przychodach raportowanego okresu oraz na wypracowanych wynikach finansowych.

W przypadku Spółki EXPO MAZURY S.A. działalność obejmowała dwa obszary: organizacje targów i wydarzeń na własny rachunek oraz wynajem powierzchni na okresy długo- i krótkoterminowe. Trzy kwartały 2020 roku podobnie jak dla całej branży targowej stało się historycznie najtrudniejszym okresem działalności. Wprowadzony całkowity zakaz zgromadzeń w związku pandemią Covid 19 wyłączył z działalności centra targowe w Polsce i na Świecie, co pociągnęło za sobą globalny kryzys branży, który nie ominął Expo Mazury.

Stan epidemiologiczny wprowadzony został tuż przed początkiem sezonu targowego w Expo Mazury, stawiając spółkę w sytuacji dużego zaawansowania kosztów związanych z przygotowaniem imprez planowanych na pierwsze półrocze, przy jednoczesnym pozbawieniu spółki przychodów z tychże imprez. Zaplanowane na kolejne miesiące wydarzenia własne zostały przesunięte na drugą połowę 2020 roku, bez żadnych gwarancji, że spółce uda się je zrealizować. Sytuacja gospodarcza w kraju spowodowała również, że znaczna część klientów, którzy już potwierdzili swoje uczestnictwo w targach i opłacili zaliczki zwrócili się do Expo Mazury o rozwiązanie umowy i zwrot zaliczek. Z umów i rezerwacji wycofali się także klienci, którzy w pierwszym półroczu mieli zrealizować swoje wydarzenia wynajmując od EXPO MAZURY hale.

Ważnym elementem stabilizującym działalność firmy nadal wynajem długoterminowy, który generował w 2019r. ponad połowę przychodów Spółki.

W związku z pandemią koronawirusa Emitent podjął decyzje o stopniowym wygaszaniu działalności polegającej na organizacji targów i przeznaczeniu całego obiektu na cele najmu krótko i długoterminowego. Pozwoli to przede wszystkim na znaczące ograniczenie kosztów działalności centrum (redukcja zatrudnienia, brak kosztów związanych z organizacją targów, w tym reklamy, zabudów, transportu, usług zewnętrznych, ograniczenie kosztów sprzętania oraz ochrony).

W ramach nieruchomości w Ostródzie Spółka dysponuje ponad 42 tys. m² powierzchni, która może być przeznaczona pod magazyny, centrum pokazowe i wystawiennicze, halę przemysłową lub inną działalność oraz niemalże 2 tys. m² nowoczesnego centrum konferencyjnego. W ramach tej powierzchni wynajęte zostało już ponad 20 tys. m² powierzchni. Obecnie trwają rozmowy z nowymi najemcami oraz poszukujemy kolejnych najemców.

W perspektywie obecnego okresu rozliczeniowego Zarząd Emitenta przewiduje możliwy wpływ tego ryzyka na wynik finansowy segmentu najmu i działalności targowej - obniżenie o ok. 80%, na kapitał własny Emitenta nie przewiduje wpływu

Emitent informuje, iż działalność operacyjna we wszystkich segmentach jest prowadzona co do zasady w trybie nadzoru ciągłego. Według najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta, na podstawie prowadzonych analiz, sytuacja finansowa Emitenta oraz Grupy jest stabilna.

Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie, a także ryzyka związane z działalnością Emitenta i poszczególnych spółek z Grupy. Emitent wskazuje, że w zakresie wymaganym przez przepisy prawa będzie informował o nowych uwarunkowaniach mających istotny wpływ na działalność operacyjną, wyniki finansowe oraz perspektywy Emitenta i grupy kapitałowej Emitenta.

Zarządzanie ryzykiem finansowym

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy zakłada oparcie struktury finansowania Grupy o długoterminowe źródła finansowania. Spółki z Grupy finansują prowadzoną działalność w 65% w oparciu o kapitał obcy poprzez:

- kredyty,
- pożyczki,
- obligacje
- zaliczki,
- leasing,
- factoring.

Spółki dokładają starań by finansowanie kapitałem obcym było zdywersyfikowane, zarówno jeżeli chodzi o instytucję finansującą jak i wykorzystywane produkty finansowe. Strategia Grupy przewiduje w kolejnych latach, dalszą stopniową zamianę długu krótkoterminowego finansującego pojedyncze kontrakty budowlane na finansowanie długoterminowe oraz w długoterminowej perspektywie stopniową redukcję zadłużenia.

Monitorowanie efektywności zarządzania zasobami finansowymi odbywa się m.in. przy wykorzystaniu wskaźników:

Wskaźnik ogólnego zadłużenia = *Zobowiązania ogółem / Aktywa*

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego = *Zobowiązania długoterminowe / Aktywa*

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = *Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa*

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego = *Zobowiązania / Kapitał własny*

Grupa prowadząc działalność gospodarczą narażona jest na następujące ryzyka: ryzyko kredytowe, ryzyko walutowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko utraty płynności.

Zarządzanie ryzykiem kredytowym

Ryzyko kredytowe wynika z sald należności handlowych pożyczek oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. Odbiorcami usług Spółki są podmioty krajowe. Odbiorców produktów i usług oferowanych przez MIRBUD S.A. można podzielić na dwie grupy:

- podmioty komercyjne,
- jednostki podlegające przepisom Prawo zamówień publicznych.

W odniesieniu do klientów komercyjnych Spółka zarządza ryzykiem kredytowym i analizuje je dla każdego nowego klienta przed zawarciem umowy min. wykorzystując raporty z wywiadowni gospodarczych i dokumentowanie przez kontrahenta źródła finansowania kontraktu budowlanego.

W odniesieniu do jednostek podlegających przepisom prawa zamówień publicznych (m.in. GDDKiA, samorządy) z uwagi na obowiązek wcześniejszego zabudżetowania przez te jednostki kosztów zawieranej umowy o roboty budowlane ryzyko kredytowe zdaniem Zarządu jest znikome.

Spółka utrzymuje lokaty – depozyty w instytucjach finansowych, które posiadają wysoki ranking kredytowy.

Zarządzanie ryzykiem płynności

Za zarządzanie płynnością finansową w Grupie odpowiada Zarząd Jednostki Dominującej. Podstawowymi celami zarządzania zasobami finansowymi i płynnością w Grupie są:

- zapewnienie stabilnego i efektywnego finansowania działalności Grupy,
- ciągłe monitorowanie poziomu zadłużenia Grupy,
- efektywne zarządzanie kapitałem obrotowym,
- koordynowanie przez Jednostkę Dominującą procesów zarządzania płynnością finansową w spółkach Grupy.

Spółka zarządza ryzykiem utraty płynności przez utrzymywanie wystarczających środków pieniężnych, możliwość finansowania kredytami bankowymi i utrzymywanie linii kredytowych wystarczających do spłacenia zobowiązań z chwilą ich wymagalności.

Zarządzanie płynnością przez Spółkę obejmuje projekcję przepływów pieniężnych dla wszystkich walut i analizowanie, jaki poziom aktywów płynnych jest potrzebny do spłaty zobowiązań.

Nota nr 15 zawiera analizę zobowiązań Spółki (Grupy), w odpowiednich przedziałach wiekowych na podstawie określonego do umownego terminu wymagalności.

Monitorowanie efektywności zarządzania płynnością odbywa się m.in. przy wykorzystaniu wskaźników:

Wskaźnik płynności bieżącej = Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik przyspieszonej płynności = (Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik płynności środków pieniężnych = Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe

Ryzyko zmiany stóp procentowych

Spółki z Grupy dla finansowania działalności inwestycyjnej w dużym stopniu wykorzystują kredyty bankowe. Na koszty odsetek od kredytów ma wpływ wysokość stopy bazowej WIBOR dla kredytów zaciąganych w złotych polskich i EURIBOR dla kredytów w walucie EURO. Wzrost wartości indeksów WIBOR/EURIBOR poprzez wzrost odsetek od kredytów może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Spółki. W przypadku stwierdzenia ryzyka zmiany stóp procentowych. Zarządy Spółek w przypadku finansowania długoterminowego każdorazowo rozpatrują możliwość zawarcia transakcji zabezpieczających stopę procentową (transakcje zamiany stóp procentowych – strategia IRS, CIRS)

Na dzień 30.09.2020r w Grupie Kapitałowej MIRBUD transakcje zabezpieczające stopę procentową dla długoterminowych kredytów złotówkowych zawarły Spółki JHM2 sp. z o.o. i Kobyłarnia S.A. Zabezpieczony poziom stopy WIBOR kształtuje się w przedziale od 1,80 p. p do 2,05 p. p.

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów Pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	265 704	262 541		
Pożyczki udzielone				
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe				
Razem	265 704	262 541	-	-

Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, racjonalnie możliwych zmiany stóp procentowych, oszacowane zostały na dzień 30 września 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku na poziomie – 1,0/+1,0 punktu procentowego dla złotego i euro.

Poniżej podano wpływ zmiany stóp procentowych na wynik netto i sumę bilansową według stanu na dzień 30 września 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na:	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
	30.09.2020				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	265 704	-2 152	2 152	2 657	-2 657
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe					
Razem	265 704	-2 152	2 152	2 657	-2 657

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych		Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	Stan na:	wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
	31.12.2019				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	262 541	-2 127	2 127	2 625	-2 625
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe					
Razem	262 541	-2 127	2 127	2 625	-2 625

Ryzyko zmiany kursów walut

W trzech kwartałach 2020r Spółka MIRBUD S.A. generowała ponad 18% przychodów w walucie euro i była narażona na ryzyko kursowe, co mogło obniżyć efektywność realizowanych kontraktów budowlanych i może mieć wpływ na wielkość przychodów i zysków. Chcąc zminimalizować ryzyko kursowe Spółka zabezpiecza poziom kursu walutowego zawierając transakcje typu FORWARD. W pierwszym półroczu 2020r Emitent zabezpieczał ok. 80% przychodu walutowego transakcjami terminowymi sprzedaży walut.

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		USD	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów				
Pożyczki udzielone				
Należności handlowe i pozostałe	9 855	3 699		
Zobowiązania handlowe i pozostałe				
Środki pieniężne	146	1 102		
Inne aktywa finansowe				
Razem	10 001	4 801		

ryzyko zmiany kursów walut - wrażliwość na zmiany

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany kursów walut, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany kursów walut, które są „realnie możliwe”, oszacowane zostały na poziomie -10%/+10% na dzień 30 września 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego netto na racjonalnie możliwe zmiany kursów walutowych przy założeniu niezmiennych innych czynników.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)		Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	Stan na:	wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%
	30.09.2020				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów					

Pożyczki udzielone

Należności handlowe i pozostałe	9 855	798	-798	986	-986
Zobowiązania handlowe i pozostałe					
Środki pieniężne	146	12	-12	15	-15
Inne aktywa finansowe					
Razem	10 001	810	-810	1 000	-1 000

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)		Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	Stan na:	wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%
	31.12.2019				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów					
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	3 699	300	-300	370	-370
Zobowiązania handlowe i pozostałe					
Środki pieniężne	1 102	89	-89	110	-110
Inne aktywa finansowe					
<u>Razem</u>	4 801	389	-389	480	-480

Zarząd Emitenta szacuje, że w 2020r udział przychodów w walucie euro zmaleje do poziomu ok 10% całości przychodów ze sprzedaży. Na dzień 30.09.2020r Emitent miał zabezpieczone przed ryzykiem kursowym ok. 80% szacowanego przychodu walutowego.

- związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych

Obecnie banki w Polsce działając w oparciu o dyrektywy Unii Europejskiej utrzymują zaostrzoną politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim, jak i wobec osób starających się o uzyskanie kredytów hipotecznych.

Spółki Grupy Kapitałowej planując kolejne projekty starają się brać pod uwagę sytuację rynkową poprzez dostosowanie swojej oferty do przewidywanych możliwości finansowych i kredytowych potencjalnych klientów.

Wprowadzenie jakichkolwiek ograniczeń w dostępności kredytów może mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie Spółek, ich sytuację finansową i perspektywy rozwoju.

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce

- zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce

Przychody Spółek z Grupy MIRBUD w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego też osiągnięte wyniki finansowe są uzależnione od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie. W szczególności kształtowanie się następujących wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych ma lub może mieć wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółki z Grupy i całą branżę deweloperską: poziom stopy wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom stopy inflacji, poziom realnej stopy

wzrostu wynagrodzeń, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, wysokość referencyjnych stóp procentowych oraz kształtowanie się kursów wymiany walut oraz deficytu budżetowego.

Ewentualne negatywne zmiany w stabilności sytuacji makroekonomicznej i ogólnej koniunktury gospodarczej Polski mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółek z Grupy.

- w branży budowlanej

Działalność Spółek z Grupy jest ściśle skorelowana z ogólną sytuacją gospodarczą Polski. Na wyniki finansowe osiąmane przez Spółkę największy wpływ wywiera poziom inwestycji w przedsiębiorstwach, tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, wartość produkcji budowlano – montażowej, polityka podatkowa czy wzrost stóp procentowych. Istnieje ryzyko, że negatywne zmiany wyżej wymienionych wskaźników, szczególnie obniżenie się tempa rozwoju gospodarczego, wzrost poziomu inflacji spowodowany wzrostem cen materiałów czy też wzrost stóp procentowych, mogą mieć negatywny wpływ na działalność oraz wyniki Spółek z Grupy.

Aby minimalizować wahania koniunktury Emitent zawiera długoterminowe kontrakty budowlane z Zamawiającymi publicznymi w zapewniające stabilne źródła przychodu w okresie 2-3 lat

- w branży deweloperskiej

Sytuacja panująca na rynku deweloperów w Polsce w okresie, którego dotyczy to sprawozdanie ma wpływ na działalność i wyniki finansowe osiąmane przez Grupę, przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością. Na obecną koniunkturę w branży deweloperskiej wpływ mają niskie stopy procentowe kredytów hipotecznych, którym jednak towarzyszy utrzymywanie zaostrzonej polityki wielu banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych. W efekcie takiego podejścia wielu potencjalnych klientów deweloperów nie jest w stanie uzyskać potrzebnego kredytu na zakup mieszkania na rozsądnych warunkach.

Na poziom koniunktury w branży deweloperskiej wpływ mają koszty materiałów i pracy w branży budowlanej. Notowany w ostatnim czasie wzrost cen materiałów oraz kosztów usługi generalnego wykonawstwa może przełożyć się na taki poziom wzrostu cen mieszkań, że spowoduje to ochłodzenie koniunktury na rynku pierwotnym.

Wystąpienie w przyszłości kryzysów finansowych, gospodarczych, recesji czy okresów spowolnienia gospodarczego lub innych czynników negatywnie wpływających na branżę deweloperską może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

- nabywanie gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej

Dalszy pomyślny rozwój działalności deweloperskiej oraz budowy i wynajmu obiektów handlowych zależy od możliwości nabywania działek w atrakcyjnych lokalizacjach i w cenach umożliwiających realizację zadawałających marż. Ze względu na ograniczoną liczbę dostępnych atrakcyjnych działek posiadających pożądane parametry projektowe, Spółki nie mogą zagwarantować, iż w przyszłości będzie możliwy zakup odpowiedniej liczby atrakcyjnych działek by zrealizować założone plany rozwoju.

Ponadto możliwość nabycia atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie i projekty handlowo-usługowe jest uwarunkowana szeregiem czynników, takich jak:

- istnienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- zdolność sfinansowania zakupu działek i rozpoczęcia procesu inwestycji,
- możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń administracyjnych by rozpocząć realizację projektów (warunki zabudowy, zatwierdzenie projektu architektonicznego),

- możliwość zapewnienia wymaganego wkładu własnego i uzyskania finansowania bankowego na realizację projektów.

Wyżej wymienione czynniki są w dużej mierze uzależnione od ogólnej sytuacji panującej na rynku nieruchomości w Polsce i na rynkach lokalnych oraz od ogólnej koniunktury gospodarczej kraju.

- nagłe zmiany cen mieszkań

Przychody z działalności deweloperskiej Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. czerpie ze sprzedaży mieszkań i domów jednorodzinnych. Ze względu na fakt, iż inwestycje deweloperskie są prowadzone w dłuższej perspektywie i nierzadko z kilkuletnim wyprzedzeniem trzeba zakładać ceny sprzedaży wybudowanych nieruchomości, istnieje ryzyko, że podczas realizacji projektu nastąpią istotne zmiany cen mieszkań i domów na danym rynku, w tym istotne spadki cen lokali mieszkalnych i domów. Ceny nieruchomości na danym rynku zależą od szeregu czynników takich jak m.in. ogólna sytuacja gospodarcza rejonu, poziom stopy bezrobocia, ilość lokali mieszkalnych dostępnych do sprzedaży przez innych deweloperów na danym rynku, dostępność kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów itd. W przypadku istotnego spadku cen nieruchomości Spółka może nie być w stanie sprzedać wybudowanych mieszkań i domów po zaplanowanych cenach w określonym czasie.

Wystąpienie jakichkolwiek czynników, które spowodują spadek cen mieszkań lub domów na rynkach, gdzie Spółki realizują projekty, może mieć istotny niekorzystny wpływ na jej działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

- w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej

Obok działalności deweloperskiej, ważnym obszarem działalności Grupy jest zarządzanie halami handlowymi i wynajem powierzchni komercyjnej. Działalność ta jest realizowana przez podmioty zależne – spółkę Marywilska 44 oraz spółki JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o. Poziom aktywności handlowej i popyt na wynajem powierzchni komercyjnej w danych halach handlowych jest uwarunkowany ogólną sytuacją makroekonomiczną na danym rynku, poziomem konkurencji oraz poziomem konsumpcji, a w szczególności popytem na artykuły z segmentu popularnego na danym rynku.

Wystąpienie w przyszłości czynników negatywnie wpływających na koniunkturę w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyka związane z konkurencją:

- w branży budowlanej

Wzrost gospodarczy w Polsce i skumulowanie się realizacji w tym samym czasie wielu inwestycji budowlanych zarówno infrastrukturalnych jak i kubaturowych przekłada się na ograniczoną dostępność materiałów i usług podwykonawców co powoduje wzrost cen a także wzmacnia konkurencję poprzez oferowanie najdogodniejszych terminy płatności dla dostawców i podwykonawców.

Dalsze nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółki prowadzą działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy jej rozwoju. Zarządy Spółek w oparciu o długoletnie doświadczenie starają się budować portfel kontraktów umożliwiającą realizację odpowiedniego wyniku finansowego.

- w branży deweloperskiej

Regiony kraju, w których działa Grupa - cechuje wysoki stopień konkurencji w branży deweloperskiej. JHM DEVELOPMENT S.A. bierze pod uwagę intensywność konkurencji na rynkach lokalnych na których rozważane jest rozpoczęcie działalności deweloperskiej lub realizacja kolejnych projektów. Z reguły Spółka koncentruje się na lokalizacjach, gdzie konkurencja jest ograniczona. Występowanie ograniczonej konkurencji w czasie, gdy rozważane jest rozpoczęcie inwestycji nie oznacza jednak, że konkurencyjne podmioty nie podejmą inwestycji na tym samym co Spółka lokalnym rynku w nieodległej przyszłości po rozpoczęciu przygotowań bądź prac przez Spółkę. Ze Spółką konkurują zarówno stosunkowo niewielkie firmy lokalne jak i większe podmioty deweloperskie mogące kompleksowo realizować duże projekty.

Zgodne z przyjętą strategią Spółki, stopniowe wchodzenie na rynki mieszkaniowe dużych miast wiąże się z walką z dużo silniejszą konkurencją działającą na tych rynkach.

Nasilenie się konkurencji może przełożyć się na zwiększenie podaży gotowych mieszkań oferowanych na lokalnym rynku, co może oznaczać presję cenową przy sprzedaży lokali, obniżkę stawek czynszu wynajmu lokali jak i wydłużenie okresu ich sprzedaży.

Występowanie lub intensyfikacja konkurencji na rynkach, na których Spółki prowadzą działalność może przełożyć się również na utrudnienia w pozyskaniu atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie i komercyjne w założonych cenach.

Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółki prowadzą działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywę ich rozwoju.

- dla działalności zarządzanych hal handlowych i wynajmu powierzchni komercyjnej

Hale handlowe zarządzane przez spółkę zależną Marywilka 44 są jednym z największych kompleksów hal handlowych w Polsce i największym w ramach miasta stołecznego Warszawy.

Podstawowym asortymentem oferowanym klientom w halach handlowych przy ul. Marywilka 44 jest odzież, obuwie, galanteria skórzana i zabawki w segmencie popularnym. Handlowcy specjalizujący się w sprzedaży ww. artykułów w segmencie popularnym mają do wyboru cały szereg podmiotów oferujących wynajem powierzchni komercyjnej w Warszawie i jej okolicach, w tym duże hale handlowe zlokalizowane w okolicach Nadarzyn i w Wólce Kosowskiej. Dodatkowo, nie można wykluczyć, iż w przyszłości inne podmioty nie zbudują dużych kompleksów hal handlowych, które będą bezpośrednio konkurować z halami przy ul. Marywilskiej 44 w obrębie m.st. Warszawy.

Na takie samo ryzyko narażona jest działalność spółek zależnych JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o.

Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Grupa prowadzi działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy.

Zewnętrzne ryzyka prawne

- zmiany przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego

Polski system prawny charakteryzuje się znacznym stopniem zmienności oraz niejednoznaczności przepisów, co w szczególności dotyczy prawa podatkowego. W praktyce często występują problemy interpretacyjne, ma miejsce niekonsekwentne orzecznictwo sądów, jak również zdarzają się sytuacje, gdy organy administracji publicznej przyjmują niekorzystne dla podatnika interpretacje przepisów prawa, odmienne od poprzednio przyjmowanych interpretacji przez te organy. Wystąpienie zmian przepisów prawa, w tym dotyczących ochrony środowiska, prawa pracy, prawa ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego, a w szczególności prawa podatkowego może mieć niekorzystny

wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółek z Grupy.

- związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółkę wymaga spełniania wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółka jest zobowiązana do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. Organy administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości bądź po stronie Spółki, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania, bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub w części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchylecia. Na obszarach, gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółek z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

Wystąpienie któregoś z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyka związane z bieżącą działalnością

- Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

Rynek polski i sytuacja na rynkach lokalnych, na których działa Grupa, podlegają ciągłym zmianom, których kierunek i natężenie zależne są od szeregu czynników. Dlatego przyszłe wyniki finansowe, rozwój i pozycja rynkowa Spółek są uzależnione od zdolności do wypracowania i wdrożenia długoterminowej strategii w niepewnych i zmieniających się warunkach otoczenia rynkowego.

W szczególności realizacja założonej przez Grupę strategii jest uzależniona od wystąpienia szeregu czynników, których wystąpienie jest często niezależne od decyzji organów Spółek i które nie zawsze mogą być przewidziane.

Do takich czynników należą zarówno czynniki o charakterze ogólnym, takie jak:

- nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, takie jak wystąpienie kryzysu gospodarczego lub recesji w Polsce lub innych krajach Unii Europejskiej,
- radykalne i nagłe zmiany przepisów prawnych bądź sposobów ich interpretacji (np. mających wpływ na wydawane warunków zabudowy),
- klęski żywiołowe, epidemie na terenach, gdzie Spółka prowadzi działalność,

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

- ograniczenia możliwości nabywania przez Spółkę JHM DEVELOPMENT działek w atrakcyjnych lokalizacjach pod budownictwo mieszkaniowe,
- obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich i komercyjnych,
- niepowodzenia realizacji projektów deweloperskich i projektów handlowo-usługowych zgodnie z założonym harmonogramem i kosztorysem,
- zmiany programów rządowych wspomagających nabywanie lokali mieszkalnych przez osoby o przeciętnych i poniżej przeciętnych dochodach („Mieszkanie plus”),
- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

Spółki z Grupy dokładają wszelkich starań, by założona strategia była realizowana i starają się na bieżąco analizować wszystkie czynniki rynkowe i branżowe mające i mogące mieć wpływ na realizację strategii.

Opisane powyżej czynniki mogą spowodować, że Grupa nie będzie w stanie zrealizować zakładanej strategii rozwoju, w tym planowanych projektów deweloperskich, a przez to czynniki te mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność Spółek, jej sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju.

- związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

Spółki z Grupy finansują swój rozwój oraz bieżącą działalność przy wykorzystaniu kredytów bankowych i leasingu. Spółki również w przyszłości zamierzają wykorzystywać kredyty bankowe do finansowania zapotrzebowania na kapitał obrotowy związany ze wzrostem skali działalności. Istnieje jednak ryzyko, iż w przyszłości, w przypadku wystąpienia niekorzystnych zmian na rynkach działalności Spółek lub rynkach finansowych, lub w wyniku zmiany podejścia banków do oceny ryzyka kredytowego, będą one miały utrudniony dostęp do finansowania przy wykorzystaniu kredytów, ich koszt będzie wyższy od obecnego, lub będą zmuszone do wcześniejszej spłaty lub refinansowania na gorszych warunkach dotychczasowego zadłużenia. Może to przyczynić się do wolniejszego od planowanego tempa rozwoju i pogorszenia uzyskiwanych wyników finansowych.

Zarząd uważa obecny poziom zadłużenia za bezpieczny i nie widzi obecnie zagrożeń dla jego terminowej obsługi. Mimo dobrej kondycji finansowej większości Spółek z Grupy, nie można wykluczyć, że w przyszłości na skutek niekorzystnych procesów rynkowych będą one w stanie wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych oraz pożyczek. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Spółka z Grupy nie będzie w stanie na bieżąco regulować swoich długów z tytułu umów kredytowych i pożyczek, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne. W konsekwencji, aby zaspokoić wierzycieli Spółka będzie zmuszona do zbycia części swoich aktywów. Strategie Spółek przewidują, stopniową zamianę długu krótkoterminowego na finansowanie długoterminowe oraz że nowo pozyskiwane finansowanie kredytami będzie celowe dla potrzeb realizacji konkretnych umów o roboty budowlane i inwestycji deweloperskich.

Wystąpienie wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy. W celu ograniczenia ryzyka Spółka na bieżąco dokonuje analizy stanu zadłużenia oraz możliwości regulowania zobowiązań.

- związane z infrastrukturą budowlaną

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych, itd. Bywają sytuacje, że zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników będących poza kontrolą Spółki. Często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji stosownego urzędu miejskiego bądź gminnego. W niektórych

przypadkach status dróg, które są potrzebne do realizacji inwestycji, może być nieuregulowany, bądź w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Spółki wykonania dodatkowych prac dotyczących infrastruktury w ramach prac związanych z realizacją inwestycji. Organy administracji mogą także oczekiwać lub nawet zażądać, aby inwestor wykonał prace związane z infrastrukturą, które nie są niezbędne z perspektywy realizacji danego projektu, ale których wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowaną inwestycją.

Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych czynników przekładających się na opóźnienie realizowanych projektów lub dodatkowe koszty projektu może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

- związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

Na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska podmioty, które są właścicielami, bądź użytkownikami działek, na których występują niebezpieczne substancje, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, bądź ponieść koszt rekultywacji terenu lub zapłaty kary pieniężnej. W celu zminimalizowania ryzyka naruszenia przepisów ochrony środowiska Spółki przeprowadzą analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółki nie były zobowiązane do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu bądź zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Spółki z Grupy będą zobowiązane do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska bądź odszkodowań.

Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych wyżej czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

- związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

Jednostki w umowach z inwestorami występują jako generalny wykonawca. Podpisane i realizowane umowy nakładają na Spółki szereg zobowiązań oraz określają konsekwencje niewywiązywania się z przyjętych na siebie obowiązków. Umowy takie przede wszystkim bardzo dokładnie określają terminy – zarówno wykonania zleconych prac, jak i dokonania innych czynności, np. usunięcia ewentualnych usterek i wad w okresie gwarancyjnym. W przypadku niedotrzymania tych terminów Spółki mogą być zagrożone ryzykiem płacenia kar umownych.

W celu ograniczenia ryzyka wystąpienia przez inwestorów z roszczeniem zapłaty za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zleceń Spółki podjęły następujące działania:

- objęły ochroną ubezpieczeniową kontrakty, w tym także działania podwykonawców,
- wdrożyły i stosują Systemu Zarządzania wg EN ISO 9001:2000 zakresie:

a) budownictwo ogólne, inżynieria lądowa, budowa dróg i autostrad,

b) budowa obiektów przemysłowych,

c) roboty instalacyjne.

- przenoszą ryzyka do umów o współpracy zawieranych przez Spółki z producentami, dostawcami i podwykonawcami (odpowiedzialność za produkt, odpowiedzialność za usługi, różnice między zamówionym a dostarczonym asortymentem, podwyżki cenowe itp.).

Niezależnie od powyższego zapłata nieprzewidzianych kar umownych, czy też odszkodowań może mieć

negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółek. Należy jednak zaznaczyć, iż w latach 2005-2018 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółki nie poniosły znaczących obciążeń.

- związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane

Działalność deweloperska polega na kompleksowej realizacji projektów budowy budynków mieszkalnych i domów oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i domów. W celu realizacji licznych inwestycji Spółka zawierała i będzie zawierała umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych i wykończeniowych. Należy zauważyć, iż zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania w związku z realizacją inwestycji (np. w stosunku do podwykonawców) mogą w konsekwencji, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia, wiązać się z powstaniem roszczeń wobec Spółek co może odbić się na terminowości realizacji inwestycji. W konsekwencji Spółka, która jest odpowiedzialna względem swoich klientów, może ponieść znaczne koszty niewykonania umowy lub jej nienależytego wykonania. Nie można również wykluczyć, iż w przyszłości klienci i partnerzy handlowi Spółek nie wystąpią również do nich z roszczeniami z tytułu ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych przez Spółki standardowych umów koszty napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. Spółki ponoszą także odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków. Okres objęty tymi roszczeniami wynosi 3 lata.

Ponadto na podstawie art. 649¹ – 649⁵ Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor (generalny wykonawca) jest zobowiązana do udzielenia gwarancji zapłaty wykonawcy (generalnemu wykonawcy) za roboty budowlane w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, a także akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego na zlecenie inwestora. Wystąpienie któregośkolwiek ze wskazanych powyżej czynników przekładających się na powstanie roszczeń wobec Spółek, może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy.

- związane z procesem produkcyjnym

Umowy dotyczące realizacji kontraktów budowlanych zawierają szereg klauzul odnośnie należytego i terminowego wykonania kontraktu, właściwego usunięcia wad i usterek, z czym związane jest wniesienie kaucji gwarancyjnej lub zabezpieczenia kontraktu gwarancją ubezpieczeniową lub bankową. Zabezpieczenie zwykle wnoszone jest w postaci gwarancji ubezpieczeniowej, bankowej lub kaucji pieniężnej w określonym terminie po podpisaniu kontraktu i rozliczane po zakończeniu realizacji kontraktu. Wysokość zabezpieczenia uzależniona jest od rodzaju kontraktu. Zwykle jego wysokość kształtuje się na poziomie 5-10% ceny kontraktowej.

Ponieważ konieczność wnoszenia zabezpieczenia w formie kaucji może wpływać na ograniczenie płynności finansowej Spółki preferuje wnoszenie zabezpieczenia w postaci gwarancji ubezpieczeniowej. W przypadku ograniczenia dostępu do gwarancji ubezpieczeniowych lub bankowych oraz zwiększenia kosztów ich pozyskania Spółka ponosi ryzyko zwiększenia kosztów, zamrożenia środków finansowych, co w konsekwencji może doprowadzić do obniżenia rentowności lub płynności finansowej Spółki.

Spółki w celu zminimalizowania ryzyka umowy z podwykonawcami zobowiązują podwykonawców do zabezpieczenia prawidłowej realizacji umowy w postaci gwarancji ubezpieczeniowej, bankowej lub kaucji pieniężnej oraz zawierają kary umowne za przekroczenie terminów umownych.

Nota 41. Zarządzanie kapitałem

Celem w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym jest ochrona zdolności do kontynuowania działalności tak, aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Narzędziami służącymi do utrzymania i korygowania strukturę kapitału mogą być:

- zmiana kwoty deklarowanych dywidend do wypłacenia;
- zwrot kapitału akcjonariuszom;
- emisja akcji i innych instrumentów kapitałowych;
- sprzedaż aktywów w celu obniżenia zadłużenia.

Monitorowanie kapitału odbywa się za pomocą wskaźnika zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się jako sumę zadłużenia finansowego (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki oraz inne zadłużenie finansowe wykazane w skonsolidowanym bilansie) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w skonsolidowanym bilansie wraz z zadłużeniem netto.

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019
Kredyty ogółem	265 704	262 541
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-96 995	-108 151
Zadłużenie netto	168 709	154 390
Kapitał własny	429 876	405 250
Kapitał ogółem	598 585	559 640
Wskaźnik zadłużenia	28%	28%

Wskaźniki zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	31.12.2019
Dług netto	168 709	154 390
EBITDA (za ostatnie 12 miesięcy)	69 216	41 338
Kapitał własny	429 876	405 250
Aktywa razem	1 235 268	1 146 431
dług netto/EBITDA	2,4	3,7
kapitał własny/aktywa ogółem	0,3	0,4

XII JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA MIRBUD S.A. Z III KWARTAŁ 2020 ROKU

1. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży		220 991	550 112	136 449	378 866
Koszt własny sprzedaży		-204 582	-509 608	-127 428	-350 762
Zysk brutto na sprzedaży		16 408	40 503	9 021	28 104
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności					
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej		570	5 748	1 273	5 143
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej		-8 256	-21 934	-5 791	-18 320
EBIT		8 722	24 317	4 503	14 927
Koszty finansowe		-2 161	-7 180	-2 428	-6 864
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		6 561	17 137	2 075	8 063
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną		-1 222	-3 316	-428	-1 815
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		5 339	13 821	1 647	6 248
Działalność zaniechana					
Przychody z działalności zaniechanej					
Koszty działalności zaniechanej					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem					
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					
ZYSK (STRATA) NETTO		5 339	13 821	1 647	6 248
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących					
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	-	5 339	13 821	1 647	6 248
Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019

Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat

Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków

Inne całkowite dochody netto

Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących

Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej

Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Łącznie całkowite dochody		5 339	13 821	1 647	6 248
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej		5 339	13 821	1 647	6 248

2. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		44104	31.12.2019	30.09.2019
Aktywa trwałe		501 905	429 786	416 666
Rzeczowe aktywa trwałe		58 073	43 368	44 121
Nieruchomości inwestycyjne				
Wartości niematerialne		1 188	1 492	1 588
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)		424 586	380 892	368 057
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.				
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe				
Aktywa biologiczne				
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		18 006	3 936	2 900
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)		52	97	
Aktywa obrotowe		259 544	251 967	202 709
Zapasy		7 946	8 445	7 895
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego				
Należności handlowe i pozostałe należności		165 561	153 894	159 597
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)		1 900		478
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		83 016	89 001	26 045

Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)		1 122	627	8 694
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży				
Aktywa razem	-	761 449	681 754	619 375

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Kapitał własny		288 704	274 883	273 828
Wyemitowany kapitał podstawowy		9 174	9 174	9 174
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		13 821	7 386	6 248
Pozostałe kapitały		265 708	258 323	258 406
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		223 807	200 303	147 725
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		6 684	9 108	5 109
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe			125	135
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań		103 202	78 995	100 297
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe		113 921	112 075	42 184
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)				
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		248 937	206 568	197 822
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe		1 720	1 627	1 404
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań		44 845	51 309	43 844
Zobowiązania handlowe i pozostałe		182 051	152 151	144 891
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		17 967		4 826
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)		2 354	1 482	2 857
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży				
Razem kapitały i zobowiązania	-	761 449	681 754	619 375

3. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Zysk przed opodatkowaniem		17 137	8 063
Amortyzacja		4 132	3 388
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych			
Zysk / strata ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych		-643	-665
Koszty finansowania zewnętrznego		5 345	6 864
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		46 461	-58 040
Zmiana stanu należności		-11 666	43 544
Zmiana stanu zapasów		499	-61
Zmiana stanu rezerw		-2 455	-30
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych		-533	-2 982
Inne zmiany w kapitale obrotowym		-11 867	-8 289
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		46 408	-8 208
Zapłacony podatek dochodowy		-1 842	-1 622
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		44 566	-9 830
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		826	1 015
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-54	-214
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych			
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych			
Splata udzielonych pożyczek			
Udzielenie pożyczek		-1 900	
Sprzedaż pozostałych inwestycji			
Nabycie pozostałych inwestycji		-43 694	-32 993
Otrzymane dywidendy i odsetki		2 368	2 982
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej			
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-42 454	-29 210
Wpływy od akcjonariuszy			9 991
Wypłaty na rzecz właścicieli			
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		19 901	23 406
Splaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-15 860	-8 315
Splaty zobowiązań z tytułu leasingu		-4 959	-2 541

Splaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-7 180	-6 864
Pozostałe wpływy finansowe			
Pozostałe wydatki finansowe			
Środki pieniężne z działalności finansowej		-8 098	15 677
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		89 001	49 408
<u>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</u>		<u>-5 985</u>	<u>-23 363</u>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych			
Środki pieniężne na koniec okresu		83 016	26 045
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		19 118	17 275

4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2020	9 174	143 218			115 104	7 386			<u>274 882</u>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres						17 034			<u>17 034</u>
Łączne inne całkowite dochody (emisja akcji)									
Wkłady właścicieli									-
Wyплаты na rzecz właścicieli									
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym									
Stan na 30-09-2020	9 174	143 218			115 104	24 420			<u>291 917</u>

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2019	8 249	136 949			106 120				<u>251 319</u>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres		6 271				7 386			<u>13 657</u>
Łączne inne całkowite dochody (emisja akcji)	925				8 983				<u>9 908</u>
Wkłady właścicieli									-
Wyплаты na rzecz właścicieli									
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym									
Stan na 31-12-2019	9 174	143 220			115 103	7 386			<u>274 883</u>

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2019	8 249	136 949			106 120	6 271			<u>257 589</u>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									-
Łączne zyski (straty) za okres		6 271				6 248			<u>12 519</u>
Łączne inne całkowite dochody (emisja akcji)	925				9 066				<u>9 991</u>
Wkłady właścicieli									
Wypłaty na rzecz właścicieli									-
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									
Pozostałe zmiany w kapitale własnym						-6 271			<u>-6 271</u>
Stan na 30-09-2019	9 174	143 220			115 186	6 248			<u>273 828</u>

Koszty w układzie rodzajowym

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Amortyzacja	-1 555	-4 132	-1 138	-4 320
Zużycie materiałów i energii	-41 205	-91 675	-12 522	-70 552
Usługi obce	-150 509	-384 054	-106 696	-492 981
Podatki i opłaty, w tym:	-323	-1 135	-203	-710
Wynagrodzenia	-9 530	-24 998	-6 438	-25 127
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-1 742	-4 702	-1 335	-4 758
Pozostałe koszty rodzajowe	-5 701	-13 874	-2 521	-7 028
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-327	-1 519	-1 377	-2 661
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki				
Razem	-210 891	-526 088	-132 231	-608 136

Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Koszty sprzedaży				
Koszty zarządu	-6 375	-16 728	-5 269	-15 026
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne	-55	-1 980	-9	-53
Odwrócenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne				
Koszty restrukturyzacji				
Wynik z rozliczeń spraw sądowych				
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych		643	5	665
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych				
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych				
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych				
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych				
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych				
Dywidendy				
Odsetki	524	2 115	992	2 982

Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy				
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności				
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe				
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych				
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej	-1 071	446	-189	-717
Inne przychody	45	2 543	276	1 496
Inne koszty	-755	-3 226	-4 724	-2 524
Przychody razem	570	5 748	1 273	5 143
Koszty razem	-8 256	-21 934	-10 191	-18 320

Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Odsetki od kredytów		-912	-3 582	-1 622	-4 291
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych					
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek					
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych					
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek					
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych					
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek		-170	-463	-105	-314
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych		-713	-2 142	-419	-1 244
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		-51	-184	-104	-253
Wycena instrumentów kapitałowych					
Odsetki z tytułu umów faktoringowych		-70	-229	-38	-333
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych					
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych					
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek		-242	-580	-140	-429
Koszty razem finansowe		-2 161	-7 180	-2 428	-6 864

XIII INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO

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

Najważniejszymi dokonaniem Emitenta w raportowanym okresie było:

- Wypełnianie portfela zamówień Grupy Kapitałowej Emitenta o wartości około 5 500 mln zł na lata 2020-2024 (około 1.300 mln zł na rok 2020), (w tym realizacja znaczących kontraktów budowlanych w sektorze drogowym: Projekt i budowę odcinka autostrady A1, projekt i budowa obwodnicy Olesna, budowa drogi ekspresowej S1, budowa obwodnicy Poręby i Zawiercia, budowa fragmentu autostrady A-18, projekt i budowa dwóch odcinków drogi S-5, projekt i budowa odcinka drogi S-11). Listę zawartych umów w raportowanym okresie prezentuje poniższa tabela.

Tabela: Istotne umowy zawarte przez MIRBUD S.A. w okresie 01.07.2020 do 30.09.2020

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
01.07.2020	21.747	Dimark Group Sp. z o.o.	Umowa z podwykonawcą na wykonanie projektu wykonawczego BHS oraz wykonaniu robót na podstawie zaakceptowanego projektu wykonawczego, t. zintegrowanego funkcjonalnie, mechanicznie i systemowo systemu dla realizacji funkcji dystrybucji, sortowania i stosownej kontroli wszystkich bagaży rejestrowanych, przylotowych, pochodzących z odpraw ze stanowisk check-in
21.07.2020	39.910	Gravity AD Sp. z o.o.	Umowa z podwykonawcą na dostarczenie ekranów akustycznych i przeciwoślńieniowych na budowę autostrady A1
03.08.2020	477.000	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad	Zaprojektowanie i budowa drogi ekspresowej S1 Kosztowy – Bielsko-Biała, odcinek III Dankowice – węzeł „Suchy Potok” (z węzłem) MIRBUD S.A. – lider konsorcjum KOBYLARNIA S.A. – partner konsorcjum
04.09.2020	310.563	URANPRES spol. s.r.o	Wykonanie tuneli TD1 i TD2 w związku z realizacją inwestycji pod nazwą „Budowa drogi ekspresowej S1 (dawniej S69) Bielsko-Biała-Żywiec-Zwardoń, odcinek Przybędza-Milówka (obejście Węgierskiej Górki)”
07.09.2020	41.073	Wibra Recycling Technologies Sp. z o.o. Sp. k.	Kompleksowe wykonanie prac ziemnych w związku z realizacją inwestycji pod nazwą „Budowa drogi ekspresowej S1 (dawniej S69) Bielsko-Biała-Żywiec-Zwardoń, odcinek Przybędza-Milówka (obejście Węgierskiej Górki)”
28.09.2020	27.853	Mostmarpal Sp. z o.o.	Wykonanie usługi transportu materiału mineralnego pochodzącego z wykopu i z tuneli w związku z realizacją inwestycji pod nazwą „Budowa drogi ekspresowej S1 (dawniej S69) Bielsko-Biała-Żywiec-Zwardoń, odcinek Przybędza-Milówka (obejście Węgierskiej Górki)”.

- Umocnienie pozycji konkurencyjnej w sektorze obiektów magazynowych i centrów logistycznych (dalsza współpraca z PANATTONI EUROPE i innymi międzynarodowymi deweloperami powierzchni magazynowych)

- zdywersyfikowanie rodzajów realizowanych inwestycji (woj. rozszerzenie zakresu realizacji o obiekty w ramach zamówień publicznych woj., Szkół, obiektów sportowych, terminalu lotniska)
- systematyczne zwiększanie wielkości i wartości realizowanych projektów budowlanych

Emitent nie zanotował istotnych niepowodzeń w raportowanym okresie.

Informacje o zmianach sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych

W raportowanym okresie w Spółkach Grupy Kapitałowej nie nastąpiła zmianach sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Emitenta.

Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego

W raportowanym okresie w Spółkach Grupy Kapitałowej nie wystąpiło niespłacenie kredytu lub pożyczki lub naruszenie istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego

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

Czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe w raportowanym okresie nie wystąpiły. Pozostałe czynniki i zdarzenia, w szczególności o nietypowym charakterze, mające wpływ na osiągnięty wynik finansowy zostały opisane w Nocie 40.

Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.

W prezentowanym okresie nie wystąpiło zjawisko sezonowości lub cykliczności w odniesieniu do prowadzonych działalności.

Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych oraz kapitałowych papierów wartościowych.

W raportowanym okresie Emitent nie dokonał emisji, wykupu i spłaty dłużnych oraz kapitałowych papierów wartościowych.

Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skonsolidowane rozszerzone sprawozdanie finansowe za III kwartał 2020r, nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

Pod dniu, na który na który sporządzono skonsolidowane rozszerzone sprawozdanie finansowe za III kwartał 2020r, nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta wystąpiły następujące zdarzenia:

- Zawarcie w dniu 8 października 2020 r. przez Emitenta z SMG ŚLĄSK sp. z o. o., z siedzibą w Będzinie, umowy na kompleksowe wykonanie instalacji sanitarnych wewnętrznych, na podstawie Projektów Wykonawczych opracowanych przez Pracownię Projektową Michał Starczewski, przy użyciu materiałów i urządzeń objętych zaakceptowanymi przez Zamawiającego (Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty Lotnicze” z siedzibą w Warszawie) kartami zatwierdzenia materiału/urządzenia w związku z realizacją inwestycji pn.: „Wykonanie w formule projektuj i wybuduj budynku Terminala na terenie lotniska Radom-Sadków, wraz z

wyposażeniem i uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie”. Wartość Umowy netto: 20.100 tys. zł.

- Zawarcie przez w dniu 6 listopada 2020 r. przez konsorcjum spółki zależnej Emitenta (KOBYLARNIA S.A.) i Emitenta z Województwem Kujawsko–Pomorskim - Zarządem Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy z siedzibą w Bydgoszczy umowy na wykonanie zadania pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 548 Stolno – Wąbrzeźno km 0+005 do km 29+619 z wyłączeniem węzła autostradowego w m. Lisewo od km 14+144 do km 15+146. Część 2 – etap II od km 15+146 do km 29+619”. Wartość Umowy netto 55.945 tys. zł.
- Otrzymanie przez Emitenta w dniu 25 listopada 2020 roku zwrotnie podpisanej umowy z, EURO-EKOL MYJNIE BEZDOTYKOWE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA z siedzibą w Łodzi, realizację zadania pn. „Budowa zakładu produkcji innowacyjnych myjni bezdotykowych w Łodzi”, została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 13 260 tys. zł.

Skutki zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek, uzyskania lub utraty kontroli nad jednostkami zależnymi oraz inwestycjami długoterminowymi, a także podziału, restrukturyzacji lub zaniechania działalności oraz wskazanie jednostek podlegających konsolidacji.

W raportowanym okresie nie nastąpiły zmiany w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej.

Emitent sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Jednostki podlegających konsolidacji Emitent wskazał w niniejszym raporcie w punkcie „Podmioty zależne i metody konsolidacji”

Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie za poprzedni okres w stosunku do wyników prognozowanych.

W okresie objętym sprawozdaniem Emitent nie publikował prognoz, a wskazany okres nie był objęty prognozami publikowanymi w poprzednich okresach.

Akcjonariusze posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania skonsolidowanego raportu kwartalnego.

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 12 – Kapitały do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.07.2020r- 30.09.2020r.

Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji Emitenta.

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 12 – Kapitały do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.07.2020r- 30.09.2020r.

Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu, odrębnie dla każdej z osób.

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 12 – Kapitały do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.07.2020r- 30.09.2020r

Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności Emitenta lub jego jednostki zależnej.

Na dzień sporządzenia raportu nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej istotne postępowania dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności Emitenta. Informacje nt. postępowań sądowych zostały przedstawione w Nocie nr 38 – Sprawy Sądowe do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.07.2020r- 30.09.2020r

Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

W raportowanym okresie nie nastąpiły istotne rozliczenia z tytułu spraw sądowych

Informacje 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.

W okresie objętym raportem do dnia przekazania raportu Emitent oraz spółki zależne nie zawarły transakcji z podmiotami powiązanymi, które pojedynczo lub łącznie są istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.

Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu.

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 36 – Zobowiązania warunkowe do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.07.2020r - 30.09.2020r.

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

Przychody Grupy MIRBUD w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego osiągnane wyniki finansowe są uzależnione od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie.

Najważniejszym czynnikiem wpływającym na rozwój jest koniunktura w krajowym sektorze budowlanym, która w bezpośredni sposób jest uzależniona od stopy wzrostu PKB, poziomu inwestycji krajowych, czy pozycji konkurencyjnej Spółek z Grupy MIRBUD określającej ich zdolność do pozyskiwania kontraktów i klientów. Ta z kolei w ocenie Zarządu jednostki dominującej zależeć będzie przede wszystkim od:

Czynników zewnętrznych

- dalszej realizacji inwestycji ze środków pochodzących z funduszy unijnych,
- sytuacji gospodarczej w państwach Unii Europejskiej,
- polityki rządowej dotyczącej budownictwa, w tym szczególnie mieszkaniowego,
- polityki monetarnej (polityka stóp procentowych i jej wpływ na koszt kredytów),
- sytuacji na rynkach finansowych,
- dostępności i koszty kredytów bankowych i gwarancji,
- trendów w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań,
- poziomu i warunków konkurencji,
- tempa wzrostu inwestycji w obszarze sektora publicznego (w szczególności inwestycji w budownictwie drogowym),

- kształtowania się poziomu cen materiałów budowlanych jak i usług budowlanych,
- dostępności na rynku wykwalifikowanej kadry pracowników i poziomu ich płac,
- popytu w budownictwie mieszkaniowym,
- dalszego przebiegu pandemii koronawirusa i związanych z tym skutków gospodarczych w tym spowolnienia gospodarki, wzrostu bezrobocia, wzrostu inflacji, wpływu na branżę handlową, wystawienniczą i eventową.

Czynników wewnętrznych

- kondycji finansowej Spółek z Grupy w szczególności MIRBUD S.A.,
- ugruntowanej pozycji w sektorze budownictwa kubaturowego przemysłowego,
- systematycznego rozwoju Grupy w branży inżynieryjno-drogowej,
- systematycznego wypełniania portfela zamówień na lata 2020 – 2024,
- zdywersyfikowanego portfela zamówień na lata 2020 – 2024,
- dalszego rozwijania działalności deweloperskiej poprzez realizację projektów w Katowicach, Rumi, Koninie, Bydgoszczy, Łodzi, Zakopanem,
- komercjalizacji i ściągłości czynszów w CH MARYWILASKA 44 sp. z o.o. po okresie wstrzymania handlu w związku z pandemią koronawirusa,
- wysokości poziomu marży na realizacji kontraktów osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji oraz ulepszanie rozwiązań technicznych realizacji budowy, także dzięki realizacji procesu opracowania i wdrażania informatycznego systemu zarządzania (nowoczesny system zarządzania w opinii Emitenta wpłynie na poprawę kontroli nad działalnością operacyjną dzięki szczegółowym bieżącym analizom poszczególnych projektów, usprawni ewidencję finansów, wpłynie pozytywnie na efektywność pracy i ograniczy ryzyko działalności podstawowej),
- poziomu sprzedaży jednostek mieszkalnych w realizowanych inwestycjach deweloperskich,
- dalszych inwestycji w nowoczesny park maszynowy,
- osiągania zgodnych z planowanymi wyników finansowych przez spółki zależne w Grupie

Na wynik finansowy Emitenta w perspektywie co najmniej jednego kwartału może wpłynąć możliwość odzyskania należności przeterminowanych powyżej 365 dni. Na dzień 31.09.2020 roku na należności te składają się należności od następujących podmiotów:

- Fabryka Biznesu Sp. z o.o. na kwotę 2 336 tys. zł. Spółka prowadzi procedurę egzekwowania należności, która zdaniem Emitenta doprowadzi do ściągnięcia całej należności (w sprawozdaniu finansowym MIRBUD S.A. na dzień 30.09.2020r dokonano odpisu aktualizującego należności w łącznej wysokości 75% jej wartości).
- RADMAX P Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo Akcyjna w kwocie 2 681 tys. zł. Emitent zlecił egzekwowanie należności Komornikowi Sądowemu.
- F-Grup Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo Akcyjna w kwocie 8 934 tys. zł. Dłużnik jest w upadłości. W dniu 09.11.2018r Syndyk masy upadłościowej złożył w Sądzie listę uznanych wierzytelności F-Group w łącznej

kwocie 33.152 tys. zł. w tym wierzytelności MIRBUD S.A. wobec upadłego zostały uznane w łącznej kwocie 8.934 tys. zł. Opierając się na wcześniejszych wyliczeniach Zarządcy Przymusowego, wartość masy upadłościowej Spółki F-Group Sp. z o.o. sp. k. a szacowana jest w przypadku sprzedaży wymuszonej na kwotę nie niższą niż 58.100.000,00 zł, co pozwoli spłacić wszystkich wierzycieli. Postanowieniem z dnia 13.03.2019r Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych uznał czynność przeniesienia własności ww. nieruchomości za bezskuteczną i nakazał zwrot nieruchomości do masy upadłościowej, postanowienie jest prawomocne.

Zarząd w celu oceny skuteczności ściągальności należności przeterminowanych powyżej 365 dni i oszacowania ryzyka dokonał analizy ww. zakresie w oparciu o dane za lata 2015-2018. W wyniku analizy ustalono, że w badanym okresie Emitent odzyskał wszystkie należności z tego przedziału wiekowego.

XIV ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd dnia 25.11.2020

Jerzy Mirgos	Sławomir Nowak
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

Paweł Korzeniowski	Tomasz Sałata
Członek Zarządu	Członek Zarządu

Anna Zuchora
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych