



GRUPA KAPITAŁOWA MIRBUD

SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za okres od 01.01.2023 do 30.09.2023 roku

według MSSF w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską

SPIS TREŚCI

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE	4
II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE	8
III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM	13
IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	14
V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	16
VI. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	18
VII. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	20
VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI PRZEZ GRUPĘ	23
IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	44
X. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI.	45
XI. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	46
Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe	46
Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne	49
Nota 3. Wartości niematerialne	52
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	54
Nota 5. Inwestycje wyceniane metodą praw własności	59
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe	59
Nota 7. Aktywa biologiczne	61
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	63
Nota 12. Kapitały	63
Nota 13. Rezerwy	66
Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	66
Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe	75
Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	76
Nota 17. Przychody ze sprzedaży	77
Nota 18. Koszt własny sprzedaży	78
Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	80
Nota 20. Pozostałe przychody i koszty	80
Nota 21. Koszty finansowe	83

Nota 22. Podatek dochodowy.....	84
Nota 23. Inne całkowite dochody.....	86
Nota 24. Zysk na jedną akcje	87
Nota 25. Segmenty operacyjne	87
Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązаныmi	94
Nota 27. Wynagrodzenie biegłego rewidenta.....	96
Nota 28. Instrumenty finansowe	97
Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych	100
Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi	100
Nota 31. Połączenia przedsięwzięć.....	100
Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne	100
Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym	100
Nota 34. Struktura zatrudnienia.....	100
Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone	101
Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.....	101
Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.....	102
Nota 38. Sprawy sądowe.....	105
Nota 39. Zobowiązania warunkowe	106
Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem.....	107
XII. INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO	122
XIII. JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA SPÓŁKI MIRBUD S.A. ZA III KWARTAŁY	
2023 ROKU.....	129
XIV. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	142

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022
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 =			4,5773	4,6880
Przychody ze sprzedaży	2 067 600	2 302 875	451 707	491 225
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	101 276	127 426	22 126	27 181
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	70 259	114 699	15 350	24 466
Zysk (strata) netto	56 302	87 661	12 300	18 699
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	56 302	87 661	12 300	18 699
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-279 343	-202 949	-61 028	-43 291
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-38 906	-2 089	-8 500	-446
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-76 789	-91 691	-16 776	-19 559
Przepływy pieniężne netto razem	-395 038	-296 730	-86 304	-63 295
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,61	0,96	0,13	0,20
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,61	0,96	0,13	0,21

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,6356	4,6899
Aktywa razem	2 183 308	2 248 046	470 987	479 338
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 468 871	1 566 057	316 867	333 921
Zobowiązania długoterminowe	568 843	648 600	122 712	138 297
Zobowiązania krótkoterminowe	900 028	917 457	194 156	195 624
Kapitał własny	714 438	681 989	154 120	145 416
Kapitał podstawowy	9 174	9 174	1 979	1 956
Liczba akcji w sztukach	91 744 200	91 744 200	91 744 200	91 744 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	7,79	7,43	1,68	1,59
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	7,79	7,43	1,68	1,59

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022
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 =			4,5773	4,6880
Przychody ze sprzedaży	1 438 935	1 631 893	314 363	348 098
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	74 040	95 053	16 176	20 276
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	72 982	117 250	15 944	25 010
Zysk (strata) netto	60 864	94 806	13 297	20 223
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	60 864	94 806	13 297	20 223
Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-157 971	-110 059	-34 512	-23 477
Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-25 968	22 062	-5 673	4 706
Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej	-64 672	-44 465	-14 129	-9 485
Przeplwy pieniężne netto razem	-248 611	-132 461	-54 314	-28 255
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcje w PLN/EURO	0,66	1,03	0,14	0,22
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcje w PLN/EURO	0,66	1,03	0,14	0,23

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,6356	4,6899
Aktywa razem	1 295 309	1 426 132	279 426	304 086
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	790 938	958 771	170 623	204 433
Zobowiązania długoterminowe	149 817	256 547	32 319	54 702
Zobowiązania krótkoterminowe	641 121	702 225	138 304	149 731
Kapitał własny	504 371	467 361	108 804	99 653
Kapitał podstawowy	9 174	9 174	1 979	1 956
Liczba akcji w sztukach	91 744 200	91 744 200	91 744 200	91 744 200
Wartość księgową na jedną akcję w PLN/EURO	5,50	5,09	1,19	1,09
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję w PLN/EURO	5,50	5,09	1,19	1,09

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

Adres zarejestrowanego biura jednostki: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice

Państwo rejestracji: Polska

Siedziba jednostki: Polska, ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice

Wyjaśnienie zmian w nazwie jednostki sprawozdawczej: nie dotyczy

Forma prawna jednostki: spółka akcyjna

Nazwa jednostki dominującej: MIRBUD S.A.

Nazwa jednostki sprawozdawczej: MIRBUD S.A.

Nazwa jednostki dominującej najwyższego szczebla grupy: MIRBUD S.A.

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności gospodarczej: Polska

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 następnym 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
Radosław Niewiadomski	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Maria Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Stanisław Lipiec	Członek Rady Nadzorczej
Jacek Tucharz	Członek Rady Nadzorczej
Bartosz Wilczak	Członek Rady Nadzorczej

W dniu 11 maja 2022 roku Rada Nadzorcza Emitenta, w związku z kończącą się kadencją Prezesa Zarządu Spółki MIRBUD S.A. powołała do składu Zarządu pana Jerzego Mirgos na kolejną pięcioletnią kadencję, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu Spółki.

W dniu 11 maja 2022 roku Rada Nadzorcza Emitenta, w związku z kończącą się kadencją Wiceprezesa Zarządu Spółki MIRBUD S.A. powołała do składu Zarządu pana Sławomira Nowaka na kolejną pięcioletnią kadencję, powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki.

W dniu 14 czerwca 2022 roku wygasła kadencja pana Huberta Bojdo na stanowisku Członka Rady Nadzorczej.

W dniu 7 grudnia 2022 roku wygasła kadencja pana Andrzeja Zakrzewskiego na stanowisku Członka Rady Nadzorczej.

W dniu 19 grudnia 2022 roku Pani Wiktoria Braun złożyła oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. z dniem 31 grudnia 2022 roku.

W dniu 30 stycznia 2023 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło Uchwałę w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. pana Stanisława Lipca oraz pana Jacka Tucharza.

W dniu 19 czerwca 2023 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło uchwałę nr 23/2023 oraz uchwałę nr 24/2023 w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. na kolejną kadencję:

- Pani Agnieszki Bujnowskiej (Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr XIII/2023 z dnia 19 czerwca 2023 roku Pani Agnieszka Bujnowska pełni funkcję Sekretarza Rady Nadzorczej MIRBUD S.A.);
- Pana Wiesława Kosonóg (zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr XII/2023 z dnia 19 czerwca 2023 roku Pan Wiesław Kosonóg pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej MIRBUD S.A.).

W dniu 18 października 2023 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło uchwałę nr 4/2023 w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. pana Bartosza Wilczaka.

Struktura grupy kapitałowej na dzień 30.09.2023 roku



Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki JHM 1 Sp. z o.o., spółki w 100% zależnej od JHM Development S.A., podjęło Uchwałę nr 1 z dnia 01.07.2022 roku o rozwiązaniu Spółki. Uchwałą nr 2 z dnia 01.07.2022 roku na stanowisko likwidatora Spółki powołany został Pan Waław Jankowski. Od tej daty Spółka nosiła nazwę JHM 1 Sp. z o.o. w likwidacji.

W dniu 29 czerwca 2023 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie o wykreśleniu z Krajowego Rejestru Sądowego spółki JHM 1 Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Skierniewicach.

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 18A; 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.
Siedziba	Kobylarnia
Forma prawna	spółka akcyjna
Kraj siedziby	Polska
NIP	953-22-34-789
REGON	091631706
Dane adresowe	ul. Zakole 1; 86-061 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	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:	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. Bratysławska 14B, 02156 Kijów, rejon desniański
Kraj siedziby:	Ukraina

Spółka TOB «MIRBUD» 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 niemieszkalnych, budowy dróg i kolei, wykonywania specjalistycznych robót budowlanych, prac wykończeniowych i architektonicznych.

Kapitał zakładowy TOB «MIRBUD» wynosi 2.377.752,81 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 30.09.2023 r. wynosi 281.288,16 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 30.09.2023 r. wartość wniesionego kapitału wynosiła 315.877,09 zł. Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

Dnia 24.07.2021 r. spółka JHM Development S. A. zakupiła od Syndyka Masy Upadłości Spółki pod nazwą STAL – MET Nieczaj Sp. z o. o. w upadłości z siedzibą w Słupsku udziały w spółce HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie. Dnia 08.10.2021 r. postanowieniem Sądu Rejonowego dla M. St. w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Spółka JHM Development S.A. została wpisana jako wspólnik spółki HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości. Na dzień 30 września 2023 r. nowo nabyta spółka nie została objęta konsolidacją. Spółka znajduje się w upadłości, w związku z powyższym Grupa nie sprawuje kontroli nad majątkiem Jednostki. Władza nad nowo nabytą spółką zostanie uzyskana w momencie pozytywnego rozpatrzenia wniosku o umorzenie postępowania upadłościowego.

III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane Śródroczne 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 Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie Finansowe za okres od 01.01.2023 r. do 30.09.2023 r. i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej Emitenta oraz jej wynik finansowy. Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji grupy kapitałowej Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe podlega badaniu przez biegłego rewidenta.

Kontynuacja działalności

Skonsolidowane Śródroczne 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

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy, wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”).

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

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty kursowe z tytułu rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Różnice kursowe z tytułu pozycji pieniężnych, takich jak aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, wykazuje się w ramach zysków i strat z tytułu zmian wartości godziwej.

Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie Finansowe według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (w tys. zł) wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu kursów wymiany, które obowiązywały w dniu, na który wartość godziwa została wyceniona.

IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
<u>Działalność kontynuowana</u>					
Przychody ze sprzedaży	17	872 419	2 067 600	951 786	2 302 875
Koszt własny sprzedaży	18	-798 319	-1 893 387	-869 292	-2 117 535
Zysk brutto na sprzedaży		74 100	174 212	82 493	185 340
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	5 025	17 846	5 502	13 924
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-35 845	-90 783	-26 003	-71 838
EBIT		43 281	101 276	61 993	127 426
Przychody finansowe		154	1 092	5 964	9 850
Koszty finansowe	21	-10 140	-32 108	-7 696	-22 578
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		33 295	70 259	60 260	114 699
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-5 790	-13 958	-12 099	-27 037
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		27 505	56 302	48 161	87 661
<u>Działalność zaniechana</u>					
Przychody z działalności zaniechanej	23				
Koszty działalności zaniechanej					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem					
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					
ZYSK (STRATA) NETTO		27 505	56 302	48 161	87 661
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących					
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	-	27 505	56 302	48 161	87 661

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022

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

Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej

Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Łącznie całkowite dochody		27 505	56 302	48 161	87 661
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	<u>27 505</u>	<u>56 302</u>	<u>48 161</u>	<u>87 661</u>

Zysk na jedną akcję w PLN

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Podstawowy zysk na akcję, w tym:	0,30	0,61	0,52	0,96
Z działalności kontynuowanej	0,30	0,61	0,52	0,96
Z działalności zaniechanej				
Rozwodniony zysk na akcję, w tym:	0,30	0,61	0,52	0,96
Z działalności kontynuowanej	0,30	0,61	0,52	0,96
Z działalności zaniechanej				

V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Aktywa trwałe		752 290	729 720	757 369
Rzeczowe aktywa trwałe	1	180 468	170 466	165 505
Nieruchomości inwestycyjne	2	479 644	489 014	502 501
Wartości niematerialne	3	4 912	5 261	5 408
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	43 531	10 969	10 439
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	2 526	3 996	4 407
rozliczenia międzyokresowe		47	419	398
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	41 209	50 014	69 109
Aktywa obrotowe		1 431 018	1 518 326	1 595 868
Zapasy	9	484 801	392 911	406 498
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	19 209		451
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	774 352	577 694	977 801
rozliczenia międzyokresowe		7 214	2 234	4 055
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	40 132	40 161	40 073
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	112 523	507 560	171 045
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
Aktywa razem	-	2 183 308	2 248 046	2 353 236

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Kapitał własny	12	714 438	681 989	651 594
Wyemitowany kapitał podstawowy		9 174	9 174	9 174
Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów				
Pozostałe kapitały rezerwowe		220 499	220 499	220 499
Zyski zatrzymane, w tym:		484 764	452 316	421 920
<i>Zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>		<i>56 302</i>	<i>119 195</i>	<i>87 661</i>
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		714 438	681 989	651 594
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
Zobowiązania razem		1 468 871	1 566 057	1 701 642
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		568 843	648 600	681 117
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	54 116	34 497	33 218
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	7 820	7 434	6 447
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	379 855	395 325	381 224
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	127 051	211 344	260 228
rozliczenia międzyokresowe				
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		900 028	917 457	1 020 525
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	8 813	4 596	4 572
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	63 923	53 012	46 572
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	827 213	848 220	937 946
rozliczenia międzyokresowe		1 045	1 020	1 073
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	80	11 629	31 436
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
Razem kapitały i zobowiązania	-	2 183 308	2 248 046	2 353 236

VI. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepłyów pieniężnych	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Zysk przed opodatkowaniem	33 295	70 259	60 260	114 699
Korekty razem	-90 005	-333 311	-37 622	-276 894
Amortyzacja	4 752	13 799	4 096	11 716
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych	-2 175	-4 324	5 717	9 299
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej	-1 112	-2 150	-161	-455
Koszty finansowania zewnętrznego	9 281	27 133	7 475	18 709
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych	-46 477	-105 300	22 008	251 029
Zmiana stanu należności	-24 602	-175 606	-62 876	-474 889
Zmiana stanu zapasów	-30 570	-91 890	-14 065	-90 342
Zmiana stanu rezerw	831	4 602	-51	-613
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych	122	28	-3 419	-748
Inne zmiany w kapitale obrotowym	-54	397	3 655	-600
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-56 710	-263 051	22 639	-162 195
Zapłacony podatek dochodowy	-5 775	-16 292	-28 777	-40 754
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-62 484	-279 343	-6 139	-202 949
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych	960	2 149	282	1 608
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-4 663	-11 520	-737	-4 025
Sprzedaż wartości niematerialnych				
Nabycie wartości niematerialnych		96		
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych				560
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych				-784
Splata udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych				
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanym				
Splata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych				
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym				
Sprzedaż instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej				
Nabycie instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej	-8 470	-32 754		
Otrzymane dywidendy				
Otrzymane odsetki	-67	871	247	551
Pozostałe wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	2 252	2 252		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-9 988	-38 906	-208	-2 089
Wpływy od akcjonariuszy				

Wypłaty na rzecz właścicieli		-25 853		-18 349
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	22 086	68 515	16 257	66 098
Spląty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	-22 978	-66 864	-31 443	-102 423
Spląty zobowiązań z tytułu leasingu	-4 792	-16 837	-5 979	-17 258
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych				
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych		-12 070		
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia	-9 215	-28 004	-7 721	-19 260
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe	2 175	4 324		-499
Środki pieniężne z działalności finansowej	-12 723	-76 789	-28 887	-91 691
<u>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</u>	<u>-85 195</u>	<u>-395 038</u>	<u>-35 234</u>	<u>-296 730</u>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych				
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych	-85 195	-395 038	-35 234	-296 730
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	197 718	507 560	206 278	467 776
Środki pieniężne na koniec okresu	112 523	112 523	171 045	171 045
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania	60 492	60 492	107 166	107 166

VII. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2023	9 174		220 499	452 316	681 990		681 990
Łączne zyski (straty) za okres				56 302	56 302		56 302
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				56 302	56 302		56 302
Wkłady właścicieli							
Wypłaty na rzecz właścicieli				-23 853	-23 853		-23 853
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
Zmiany kapitału własnego w okresie				32 448	32 448		32 448
Stan na 30-09-2023	9 174		220 499	484 764	714 438		714 438

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2022	9 174		220 499	352 608	582 281		582 281
Łączne zyski (straty) za okres				119 195	119 195		119 195
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				119 195	119 195		119 195
Wkłady właścicieli							
Wpłaty na rzecz właścicieli				-18 349	-18 349		-18 349
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym				-1 138	-1 138		-1 138
Zmiany kapitału własnego w okresie				99 708	99 708		99 708
Stan na 31-12-2022	9 174		220 499	452 316	681 989		681 989

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2022	9 174		220 499	352 608	582 281		582 281
Łączne zyski (straty) za okres				87 661	87 661		87 661
Inne całkowite dochody						-	
Całkowite dochody za okres				87 661	87 661		87 661
Wkłady właścicieli						-	
Wypłaty na rzecz właścicieli				-18 349	-18 349		-18 349
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli						-	
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							
Zmiany kapitału własnego w okresie				69 313	69 313		69 313
Stan na 30-09-2022	9 174		220 499	421 920	651 594		651 594

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, 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, począwszy 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. Częściami 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 (prawa wieczystego użytkowania)	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 użytkowania.

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.

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

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

Weryfikację stawek amortyzacyjnych 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 Grupę 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 Grupa 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.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych, w tym środków pieniężnych podlegających ograniczeniom

Wykazana w sprawozdaniu pozycja „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” składa się z gotówki w kasie, depozytów płatnych na żądanie oraz tych lokat, które są łatwo wymienne na określoną kwotę środków pieniężnych oraz które są narażone na nieznaczące ryzyko zmiany wartości.

Do środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania Grupa zalicza przede wszystkim środki:

- stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych,
- zgromadzone na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych,
- zgromadzone na rachunkach podzielonej płatności,
- środki na rachunkach powierniczych

Grupa wykazuje środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, natomiast na potrzeby sprawozdania z przepływów pieniężnych stan środków pieniężnych na początek i koniec okresu wyodrębniony jest w osobnej pozycji sprawozdania, bez pomniejszania stanu środków pieniężnych.

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 bierne 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.

Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne ujmuje się w wartości godziwej na dzień zawarcia kontraktu, a następnie przeszacowuje do wartości godziwej na każdy dzień kończący okres sprawozdawczy. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość jest dodatnia, i jako zobowiązania – gdy ich wartość jest ujemna, a zysk lub stratę z wyceny instrumentów ujmuje się niezwłocznie w wyniku finansowym.

Pochodny instrument finansowy jest zaliczany do krótkoterminowych instrumentów finansowych jeżeli termin rozliczenia tego instrumentu lub jego części przypada w okresie do jednego roku licząc od dnia kończącego okres sprawozdawczy. Jeżeli termin rozliczenia instrumentu finansowego przypada w

okresie powyżej roku licząc od dnia kończącego okres sprawozdawczy taki instrument lub jego część zaliczamy do długoterminowych instrumentów finansowych.

Kapitał własny

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

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 udziały niedające kontroli.

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.

Jednostka 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 narosło 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 urlopowa 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 Jednostka 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 dotyczą 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 z 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 ściągania 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 jednostka 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.

Rachunkowość w odniesieniu do dotacji

Dotacje są ujmowane, jeżeli istnieje uzasadniona pewność, że dotacja zostanie uzyskana oraz spełnione zostaną wszystkie związane z nią warunki.

Dotacje dotyczące składników rzeczowych aktywów trwałych są ujmowane jako przychody przyszłych okresów i są rozliczane w sposób systematyczny w pozostałe przychody operacyjne na przestrzeni okresu użytkowania składnika aktywów podlegającego amortyzacji.

Dotacje dotyczące pozycji kosztowych są ujmowane jako pomniejszenie kosztów w momencie ich poniesienia, a nadwyżkę otrzymanej dotacji ponad wartość odpowiednich kosztów ujmuje się w pozostałych przychodach operacyjnych.

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 odroczonego jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub zobowiązanie stanie się wymagalne. Podatek odroczonego jest ujmowany w rachunku zysków i strat, poza przypadkiem, gdy dotyczy on pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym. W tym ostatnim wypadku podatek odroczonego jest również rozliczany bezpośrednio w kapitały własne.

Pozostałe podatki

Przychody, koszty i aktywa są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- sytuacji, gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych - wówczas jest on ujmowany odpowiednio jako część kosztów nabycia składnika aktywów lub jako koszt,
- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub wymagająca zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w bilansie jako część należności lub zobowiązań.

Pozostałe podatki, tj. podatek od środków transportu, podatek od nieruchomości, podatek od osób fizycznych, ujmowane są w koszty operacyjne działalności Grupy.

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 ujmuje 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 przejęciu wykazuje się w sprawozdaniu z wyniku, zaś jej udział w pozostałych całkowitych dochodach po przejęciu 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 Grupa 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.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Zasady rachunkowości oraz ważne oszacowania i założenia zaprezentowane w polityce rachunkowości mają zastosowanie również do transakcji przeprowadzanych z podmiotami powiązanymi.

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 spółkę. 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 Jednostka 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

Jednostka 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. WPLYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI.

Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2022r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSSF 3 "Połączenia przedsięwzięć" - aktualizacja referencji do Założeń Konceptyjnych	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSR 16 "Rzeczowe aktywa trwałe" - przychody z produktów wyprodukowanych w okresie przygotowania rzeczowych aktywów trwałych do rozpoczęcia funkcjonowania	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MRS 37 "Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe" - wyjaśnienia nt. kosztów ujmowanych w analizie, czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Roczny program poprawek 2018 - 2020 - poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny: MSSF 1 "Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy", MSSF 9 "Instrumenty finansowe", MSR 41 "Rolnictwo" oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 "Leasing"	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 2023r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe" oraz zmiany do MSSF 17	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" - klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" oraz Wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce - kwestia istotności w odniesieniu do polityk rachunkowości	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 8 "Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów" - definicja wartości szacunkowych	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 12 "Podatek dochodowy" - obowiązek ujmowania podatku odroczonego od transakcji, tj. leasing	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe" - pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 - informacje porównawcze	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 2024r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSSF 16 "Leasing" - zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" - klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe	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 2025r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSR 21 "Skutki zmian kursów wymiany walut obcych" - brak wymiennalności	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:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Rzeczowe aktywa trwałe własne	98 433	92 446	91 641
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	82 034	78 020	73 864
Razem	180 468	170 466	165 505
Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań	30 830	51 579	52 114

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
Razem			

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Koszty	121 879	110 696	97 124
Umorzenie	-39 845	-32 676	-23 259
Razem	82 034	78 020	73 864

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 01-01-2022									
Koszty	23 122	67 035	104 439	41 754	6 714	1 339			244 403
Umorzenie i odpisy aktualizujące		-20 275	-55 279	-18 541	-6 577	-20 051			-120 722
Wartość księgowa netto	23 122	46 760	49 160	23 213	137	-18 712	-	-	123 681
Zwiększenia		1 633	26 752	23 703	2 370	21 344			75 802
w tym nadwyżki z przeszacowania									
Zmniejszenia	-656	-1 949	-13 821	-9 888	-647	-2 055			-29 016
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji		-1 949	-7 983	-3 811	-423				-14 166
Różnice kursowe									
Stan na 31-12-2022									
Wartość księgowa netto	22 466	46 444	62 091	37 028	1 860	577	-	-	170 466
Stan na 01-01-2023									
Koszty	22 418	66 719	127 408	64 247	9 068	23 030			312 891
Umorzenie		-21 725	-62 322	-21 340		-20 051			-125 439
Odpisy aktualizujące									
Wartość księgowa netto	22 418	44 994	65 086	42 907	9 068	2 979	-	-	187 452
Stan na 30-09-2023									
Koszty	-48	-	10 038	8 678	631	2 402	-	-	312 891
Zwiększenia w tym:			11 692	10 183	635	2 402			24 913
-nabycia			5 442	5 443	635				11 520
-nabycia jednostki zależne									
-nadwyżki z przeszacowania									
-przeniesienia									
-inne			6 251	4 740		2 402			13 393
Zmniejszenia w tym:	-48		-1 654	-1 505	-4				-3 211
-zbycie	-48		-593	-1 505	-4				-2 149
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-inne			-1 062						-1 062
Umorzenie	-	-1 451	-7 043	-2 799	-408	-	-	-	-11 701
Zwiększenia w tym:		-1 451	-7 043	-2 799	-408				-11 701

-amortyzacja		-1 451	-7 043	-2 799	-408				-11 701
-nabycia jednostki zależne									
-inne									
Zmniejszenia									
-zbycie									
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-przeniesienia									
-inne									
Odpisy aktualizujące									
-odpisy aktualizujące									
-cofnięcia odpisów aktualizujących									
Różnice kursowe									
Wartość netto	22 418	44 994	65 086	42 907	2 084	2 979	-	-	180 468
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

Na najbliższe okresy sprawozdawcze nie są planowane żadne ponadnormatywne nakłady na środki trwałe w ramach zatwierdzonych planów inwestycyjnych.

Spółka MIRBUD S.A. rozpoczęła rozbudowę siedziby w miejscowości Skierniewice przy ul. Unii Europejskiej 18. Planowane koszty związane z inwestycją wyniosą ok 13 mln PLN i sukcesywnie ujmowane będą w pozycji środków trwałych w budowie, natomiast po zakończeniu prac, podwyższą wartość środków trwałych w grupie budynki i budowle.

Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	budynki i budowle	RAZEM
Stan na 01-01-2022	15 138	491 115	506 253
Nabycia nowych nieruchomości		784	784
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		-16 406	-16 406
Przeniesienia na inwestycje pod wynajem			
Przeniesienia do i z zapasów		-560	-560
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela		-1 057	-1 057
Inne zmiany			
Stan na 31-12-2022	15 138	473 876	489 014
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		-3 929	-3 929
Przeniesienia na inwestycje pod wynajem			
Przeniesienia do i z zapasów			
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Zmiana wartości nieruchomości użytkowanych na podstawie umowy leasingu		-5 440	-5 440
Inne zmiany			
Stan na 30-09-2023	15 138	464 506	479 644

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.

Na wartość nieruchomości inwestycyjnych składają się:

- a) zakupiona przez Marywilka 44 sp. z o. o. od Expo Mazury S.A. w likwidacji pozostała nieruchomość położona w Ostródzie, przy ul. Grunwaldzkiej 55 i 55A obejmująca hale o łącznej pow. 27.099 m² z przeznaczeniem pod działalność magazynowo – logistyczną. W skład nieruchomości wchodzi hale stanowiące dotychczas nieruchomości inwestycyjne (o wartości 3.128 tys. zł), nieruchomości stanowiące środki trwałe (o wartości 62.835 tys. zł.) oraz pozostałe środki trwałe (o wartości 11.162 tys. zł.);
- b) zakupiony przez Marywilka 44 sp. z o.o. od Spółki JHM 1 sp. z o.o. pawilon handlowy o powierzchni najmu wynoszącej 4.071 m² położonego w Starachowicach o łącznej wartości 15.809 tys. PLN;
- c) zakupiony przez Marywilka 44 sp. z o.o. od Spółki JHM 2 sp. z o.o. park handlowy wraz z niezbędną infrastrukturą i parkingiem położony w Rumii przy ul. Dębogórskiej 132 o powierzchni najmu 2982 m² i łącznej wartości 15.010 tys. PLN;
- d) nieruchomość zabudowana w Skierniewicach, przy ul. Sobieskiego o wartości 3.757 tys. PLN;
- e) zakupiona przez Marywilka 44 sp. z o. o. od Expo Mazury S.A. w likwidacji nieruchomość położona w Ostródzie, przy ul. Grunwaldzkiej 55 obejmująca hale o łącznej pow. 29 625 m² z przeznaczeniem pod działalność magazynowo – logistyczną. W skład nieruchomości wchodzi hale stanowiące dotychczas nieruchomości inwestycyjne (o wartości 36.637 tys. zł) oraz środki trwałe (o wartości 32.497 tys. zł.);
- f) ujęcie aktywa z tytułu prawa do użytkowania nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44 użytkowanych na podstawie długoterminowych umów dzierżawy – ujęcie zgodnie z MSSF 16 „leasing” na dzień 31.03.2023 – 131.179 tys. PLN,
- g) kwota 14,9 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.
- h) budynek Centrum Handlowego o wartości 125 mln PLN
- i) budynek Park Handlowy Marywilka 44 oddany do użytkowania w dniu 31.12.2017r. o wartości 28 mln PLN

Na dzień 31.12.2022 r. Spółka Marywilka 44 Sp. z o.o. dokonała wyceny posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. Wartość godziwa nieruchomości w Ostródzie uległa zmniejszeniu o kwotę 10.068 tys. PLN. W związku z powyższym na dzień 31.12.2022 r. wartość godziwa kompleksu handlowego Marywilka 44 wynosiła 309.515 tys. PLN, natomiast kompleksu w Ostródzie 149.899 tys. PLN.

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Własne	352 678	352 678	362 747
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	126 966	136 336	139 755
Razem	479 644	489 014	502 502

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Aktywowane koszty leasingu	-3 929	-16 406	-3 975
Zmiany wartości godziwej	-5 440	-1 057	736
Razem	-9 370	-17 463	-3 239

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Wartość księgowa	479 644	489 014	502 502
Przychody z czynszów	45 766	54 898	40 937
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-18 036	-20 829	-20 210
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów	-3 929	-6 338	
Razem:	23 802	27 731	20 727
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych			
Wynikające z umów zakupu, wybudowania lub dostosowania			

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
I			
II	479 644	489 014	502 502
III			
Razem	479 644	489 014	502 502

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

Poziom pierwszy (I) 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 (II) 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 (III) 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.

Nota 3. Wartości niematerialne

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Wartości niematerialne własne	4 912	5 261	5 408
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
Razem	4 912	5 261	5 408

Wartości niematerialne stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
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:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Koszty	4 281	4 281	4 281
Umorzenie	-3 981	-3 604	-3 477
Razem	300	677	804

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 01-01-2022						
Koszty		13 026	6 756		34	19 816
Umorzenie i odpisy aktualizujące		-8 517	-5 345			-13 862
Wartość księgowa netto		4 509	1 411		34	5 954
Zwiększenia			312			312
w tym nadwyżki z przeszacowania						
Zmniejszenia			-971		-34	-1 005
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji			-971			-971
Różnice kursowe						
Stan na 31-12-2022						
Wartość księgowa netto	-	4 509	752	-	-	5 261
stan na 2023-01-01						
Koszty		4 509	6 193			10 702
Umorzenie			-5 789			-5 789
Odpisy aktualizujące						
Wartość księgowa netto	-	4 509	403	-	-	4 912
stan na 2023-09-30						
Koszty		4 509	6 193			10 702
Zwiększenia w tym:			96			96
-nabycia			96			96
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne						
Umorzenie			-5 789			-5 789
Zwiększenia w tym:			-444			-444
-amortyzacja			-444			-444
-nabycia jednostki zależne						
-inne						
Zmniejszenia						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-przeniesienia						
-inne						
Odpisy aktualizujące						
-odpisy aktualizujące						

-cofnięcia odpisów aktualizujących

Różnice kursowe

Wartość netto - 4 509 403 - - 4 912

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

Z kolei 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 w momencie ustanowienia prawa Spółki 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:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	316	316	316
Inne	43 275	10 741	10 123
Razem	43 591	11 057	10 439

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:
	31.12.2022	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	30.09.2023
<u>Długoterminowe aktywa finansowe</u>	10 969	32 754	192	43 531
<u>w jednostkach powiązanych</u>	316	-	-	316
- udziały lub akcje	316			316
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
<u>w pozostałych jednostkach</u>	10 653	32 754	192	43 215
- udziały lub akcje	10 123	32 754		42 878
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe	530		192	337
<u>Krótkoterminowe aktywa finansowe</u>	40 161		29	40 132
<u>w jednostkach zależnych i współzależnych</u>				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<u>w jednostkach stowarzyszonych</u>	40 073			40 073
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe	40 073			40 073
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<u>w pozostałych jednostkach</u>	88		29	60
- 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	88		29	60
<u>Razem</u>	51 130	32 754	221	83 663

Dnia 24.07.2021r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zakupiła od Syndyka Masy Upadłości spółki pod nazwą STAL-MET Nieczaj Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Słupsku udziały w spółce HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości z siedzibą w Warszawie (obecnie w Skierniewicach). W kolejnych miesiącach Spółka dokonała nabycia większości wierzytelności HAKAMORE Sp. z o. o., w tym m.in. obligacji, których emitentem jest HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości.

Spółka HAKAMORE jest właścicielem nieruchomości gruntowych o powierzchni 19,87 ha położonych w Łodzi, przy ul. Politechniki, Wróblewskiego i Różanej. Celem zakupu było pozyskanie atrakcyjnych gruntów dla celów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

Dnia 08 października 2021r. postanowieniem Sądu Rejonowego dla M. St. w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego, Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. została wpisana jako wspólnik spółki HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości. Zgodnie z postanowieniem Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. posiada 60.100 udziałów o łącznej wartości 3.005.000 złotych.

Z uwagi na fakt, że Spółka HAKAMORE Sp. z o. o. jest w obecnie w upadłości, JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień bilansowy nie sprawuje kontroli nad HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości. W związku z powyższym sprawozdanie finansowe spółki HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości nie będzie podlegało konsolidacji na dzień 30.09.2023r.

JHM DEVELOPMENT podejmuje wszelkie czynności faktyczne i prawne mające doprowadzić do prawomocnego zakończenia postępowania upadłościowego, a tym samym przejęcia kontroli nad działalnością finansową i operacyjną HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości. Zarząd Spółki oczekuje, że przejęcie kontroli nad HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości nastąpi w 2023r.

Do dnia przejęcia kontroli nad spółką HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości udziały w Spółce będą wykazywane w cenie nabycia. Celem weryfikacji wartości udziałów na dzień bilansowy przeprowadzony został test na utratę wartości tych udziałów. Obejmował on przede wszystkim oszacowanie rynkowej wartości nieruchomości, których właścicielem jest HAKAMORE sp. z o.o. w upadłości. Test na utratę wartości nie wykazał spadku wartości udziałów w Spółce poniżej ceny nabycia.

Według sprawozdania finansowego spółki HAKAMORE za rok 2021r. wartość aktywów netto podmiotu wynosi – 2.764 tys. PLN. W przedmiotowym sprawozdaniu wartość nieruchomości będących własnością HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości określona została na kwotę 33.500 tys. PLN, co nie oddaje ich obecnej wartości rynkowej.

Wartość rynkowa netto nieruchomości, których właścicielem jest HAKAMORE oszacowana została przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień 28.02.2022r. na kwotę 61.420 tys. zł. Uwzględniając powyższą wycenę należy dokonać aktualizacji wartości przedmiotowej nieruchomości, a tym samym wartość kapitałów netto HAKAMORE powinna być wyższa o 27.920 tys. zł, tj. powinna wynieść 25.156 tys. PLN.

Uwzględniając nawet wartość netto nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży, która w tym samym operacie oszacowana została na kwotę 49.136 tys. zł, wartość kapitałów własnych netto HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości powinna wynieść 12.872 tys. zł.

Cena nabycia udziałów wyniosła 10.123 tys. zł, tym samym jest niższa niż wartość kapitałów netto HAKAMORE Sp. z o. o. z po uwzględnieniu wzrostu wartości nieruchomości, których spółka jest właścicielem (nawet dla sprzedaży wymuszonej).

Według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki postępowanie Upadłościowe HAKAMORE sp. z o. o. w upadłości zostanie umorzone w 2023 roku. Pozwoli to na realizację na terenach, których właścicielem jest HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości znaczącego zamierzenia inwestycyjnego, a tym samym wykorzystać pełny potencjał tych nieruchomości. Tym samym dla oceny wartości aktywów oraz kapitałów netto HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości Zarząd Spółki opiera się na rynkowej wartości nieruchomości.

Na podstawie umowy sprzedaży obligacji z dnia 08.10.2021r Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nabyła wyemitowane i niespłacone w terminie wykupu obligacje wyemitowane przez HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie. Koszt nabycia obligacji wyniósł 40.073 tys. zł.

Spółka nabyła instrumenty rynku niepublicznego stanowiące 26.754 (dwadzieścia sześć tysięcy siedemset pięćdziesiąt cztery) sztuk obligacji serii A wyemitowanych przez HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) zł.

Całkowita wartość wierzytelności z tytułu przedmiotowych obligacji na dzień ich nabycia wyniosła 39.327 tys. zł., na co składała się wartość nominalna obligacji (26.754 tys. zł.) oraz wartość odsetek naliczonych na dzień poprzedzający dzień ogłoszenia upadłości HAKAMORE Sp. z o. o. w wysokości 6.579 tys. zł. oraz naliczone odsetki od obligacji na dzień zawarcia umowy sprzedaży w wysokości 5.994 tys. zł. Ponadto Spółka nabyła inne wierzytelności HAKAMORE Sp. z o. o. o łącznej wartości 2.156 tys. zł.

Spółka HAKAMORE jest właścicielem nieruchomości gruntowych o powierzchni 19,87 ha położonych w Łodzi, przy ul. Politechniki, Wróblewskiego i Różanej. Wartość rynkowa netto tych nieruchomości, oszacowana została przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień 28.02.2022r. na kwotę 61.420 tys. zł., a dla wymuszonej sprzedaży, która w tym samym operacie oszacowana została na kwotę 49.136 tys. zł.

W operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień 15.03.2023r. łączna wartość rynkowa nieruchomości została określona na 71 008 tys. zł.

Łączna wartość wierzytelności HAKAMORE Sp. z o. o. uznanych przez Syndyka Masy Upadłości na liście wierzytelności których nie nabył JHM DEVELOPMENT S.A. wynosi 2.227 tys. zł. Lista wierzytelności nie została zatwierdzona przez sędziego komisarza.

Tym samym w przypadku sprzedaży majątku HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości Spółka będzie dysponować środkami pieniężnymi na pokrycie wszystkich wierzytelności uznanych na liście wierzytelności, jak też wszystkich wierzytelności, które nabył JHM DEVELOPMENT S.A.

Sens ekonomiczny powyżej opisanych transakcji w zamierzeniu Spółki sprowadzał się nie do nabycia udziałów czy też instrumentów finansowych w celu czerpania w przyszłości korzyści ekonomicznych z ich posiadania, lecz zrealizowanie celu biznesowego w postaci nabycia własności nieruchomości gruntowej i powiększenie banku ziemi dla realizacji głównej działalności operacyjnej spółki.

Zatem powstała różnica pomiędzy wartością nabytych obligacji, udziałów w spółce HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości i pozostałych wierzytelności a wartością rynkową nieruchomości nie podlega odpisowi na dzień bilansowy.

W pozycji udziały i akcje w pozostałych jednostkach Spółka wykazała akcje Spółki Torpol S.A.

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio	JHM Development S.A.	Kobylarnia S.A.	Marywilska 44 Sp. z o.o.	Mirbud Ukraina Sp. z o.o.
Aktywa razem	642 033	437 720	503 744	
Zobowiązania długoterminowe	110 536	104 694	160 297	
Zobowiązania krótkoterminowe	191 754	235 143	17 202	
Kapitał własny	335 819	97 884	326 245	
Bezpośredni udział w kapitale	100,00%	100,00%	57,47%	100,00%
Udział w kapitale własnym	100,00%	100,00%	57,47% (udział bezpośredni i pośredni 100%)	
Przychody ze sprzedaży	49 917	632 303	45 379	
Zysk (strata) netto	-1 602	6 576	6 837	
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	-1 602	6 576	6 837	
Przepływy pieniężne netto razem	3 468	-151 904	5 462	

Zgodnie z uchwałą z dnia 02.12.2020 r. (akt notarialny Repozytorium A nr 11976/2020) Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników Marywilska 44 sp. z o. o. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego spółki Marywilska 44 sp. z o. o. poprzez wkład wniesiony przez spółkę dominującą MIRBUD S.A.

Zgodnie z powyższą uchwałą kapitał spółki Marywilska 44 sp. z o. o. został podwyższony o kwotę 78.250 tys. zł zwiększając liczbę udziałów o 1.565.000 szt. Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym pokryte zostały w całości wkładem pieniężnym w kwocie 156.500.000,00 zł. Nadwyżka ponad łączną wartość nominalną udziałów w wysokości 78.250 tys. zł przekazana została na kapitał zapasowy spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowanie w Krajowym Rejestrze Sądowym KRS dnia 10.06.2021 r. w sposób nieprawidłowy, niezgodnie z wnioskiem Spółki i stanem faktycznym w zakresie wysokości kapitału zakładowego, wysokości kapitału wniesionego przez poszczególnych wspólników. Zarząd Spółki złożył stosowne wnioski o sprostowanie błędu.

W dniu 31.08.2021 r. Zarząd powziął informację, o prawidłowym zarejestrowaniu podwyższonego kapitału zakładowego dokonany w dniu 10.06.2021 przez Sąd Rejonowy dla m.st w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 148.250.000,00 PLN. Na tą wartość składa się:

- **1 565 000 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy**, co daje łącznie 78 250 000 PLN – udziały będące własnością MIRBUD S.A. Udział MIRBUD S.A. w kapitale zakładowym Spółki wyniesie: 53,88%.
- **1 339 800 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy**, co daje łącznie 66 990 000 PLN – udziały będące własnością JHM DEVELOPMENT S.A. Udział JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale zakładowym Spółki wyniesie: 46,12%.

Różnica wartości udziałów wynika z umorzenia udziałów o nominalnej wartości w kwocie 3.010.000,00 PLN.

W związku z powyższym Emitent przyjął, iż przejęcie kontroli nad Spółką Marywilska 44 sp. z o.o. nastąpiło dnia 1 lipca 2021 roku.

Tym samym z dniem 01.07.2021 r. Spółka JHM Development S.A. utraciła kontrolę nad jednostką zależną kontrolowaną bezpośrednio.

W dniu 17 listopada 2021 r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Marywilska 44 Sp. z o. o. podjęło uchwałę, w przedmiocie:

- obniżenia kapitału zakładowego Spółki do kwoty 145.240.000 PLN, tj. o kwotę 3.010.000 PLN, która to kwota odpowiada wartości opisanych wyżej umorzonych udziałów,
- a następnie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki do kwoty 157.500.000 PLN, tj. o kwotę 12.260.000 PLN poprzez utworzenie 245.200 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy. Nowoutworzone udziały w całości pokryte zostały wkładem pieniężnym w wysokości 24.520.000 PLN, przy czym nadwyżka ponad wartość nominalną udziałów w wysokości 12.260.000 PLN w całości przekazana została na kapitał zakładowy Spółki. Nowe udziały objęte zostały w całości przez MIRBUD S.A. Kapitał na podwyższenie kapitału został w pełni wniesiony i w dniu 28 grudnia 2021 r. złożony został wniosek o zarejestrowanie opisanego wyżej podniesienia kapitału.

W dniu 24 maja 2022 roku dostarczono do Emitenta postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego o zarejestrowaniu wartości podwyższonego kapitału zakładowego do kwoty 157 500 000,00 zł spółki zależnej Emitenta - Marywilska 44 Sp. z o.o. Wpisu dokonano w dniu 5 kwietnia 2022 r. Emitent objął 1 810 200 udziałów w kapitale zakładowym Marywilska 44 Sp. z o.o. o łącznej wartości 90 510 000,00 zł, co stanowi 57,47% udziału w kapitale zakładowym Marywilska 44 Sp. z o.o.

Środki z podwyższenia kapitału zostały przeznaczone na nabycie od podmiotów z Grupy kapitałowej MIRBUD nieruchomości o przeznaczeniu handlowo-usługowym położonych odpowiednio w Starachowicach oraz Rumii.

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:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
<u>Należności długoterminowe</u>	<u>2 480</u>	<u>3 576</u>	<u>4 009</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek			
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	2 480	3 576	4 009
<u>Należności krótkoterminowe</u>	<u>767 137</u>	<u>575 460</u>	<u>973 746</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	536 160	438 975	858 278
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	55 331	55 556	43 294
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	3 351	2 640	7 472
kwoty przekazane na dostawy	24 180	22 884	26 150
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	9 923	1 046	3 636
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	1 140	3 996	4 196
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	137 053	50 364	30 720
<u>Razem</u>	<u>769 617</u>	<u>579 037</u>	<u>977 755</u>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
<u>Należności handlowe brutto</u>	793 055	603 592	1 001 313
nieprzeterminowane, w tym:	578 608	393 334	603 492
wymagalne do 1 miesiąca	422 366	256 269	438 647
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	98 432	77 932	117 542
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	55 331	55 556	43 294
wymagalne od 1 roku do 5 lat	2 480	3 576	4 009
przeterminowane, w tym:	214 447	210 258	397 821
przeterminowane do 1 miesiąca	16 949	32 391	130 876
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	11 063	25 631	121 364
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	36 352	87 584	94 377
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	31 307	37 980	27 427
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	118 775	26 672	23 777
należności w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło	-2 087	-2 087	-1 413
odpis aktualizujący należności	-21 351	-22 468	-22 145
<u>Należności handlowe netto</u>	769 617	579 037	977 755

W odniesieniu do powyższej tabeli, na dzień publikacji sprawozdania finansowego z przedziału należności przeterminowanych uregulowane zostało 60.766 tys. zł.

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
<u>Stan na 01-01-2022</u>	-21 439	-	-2 229	-23 668
Zwiększenia	-403		-1 443	-1 847
Rozwiązania	401		380	781
Wykorzystania	179			179
<u>Stan na 31-12-2022</u>	-21 262	-	-3 292	-24 555
Zwiększenia	-66			-66
Rozwiązania	4		811	815
Wykorzystania	368			368
<u>stan na 30-09-2023</u>	-20 956	-	-2 481	-23 438

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 niewypełnienia zobowiązania ustalono na podstawie danych historycznych z lat 2020-2022.

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 niewypełnienia zobowiązania ustalony na dzień 31.12.2022 r. wynosi:2

- dla należności niewymagalnych - 0,02%
- dla należności przeterminowanych do 1 miesiąca – 0,03%
- dla należności przeterminowanych od 1 miesiąca do 3 miesięcy – 0,07%
- dla należności przeterminowanych do 3 miesięcy do 6 miesięcy – 0,23%
- dla należności przeterminowanych do 6 miesięcy do 12 miesięcy – 0,69%
- dla należności przeterminowanych powyżej 12 miesięcy – 97,20%

Na dzień 30.09.2023 r. Grupa przyjęła wartość odpisu na ewentualne ryzyko kredytowe w wysokości 2.087 tys. zł.

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:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
<u>Inne aktywa długoterminowe</u>	47	419	398
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	47	419	398
Pozostałe aktywa długoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane			
<u>Inne aktywa krótkoterminowe</u>	7 214	2 234	4 055
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	7 214	2 234	4 055
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane			
<u>Razem</u>	7 261	2 654	4 453

Nota 9. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Materiały	22 941	9 511	16 678
Półprodukty i produkty w toku	129 772	221 963	204 120
Produkty gotowe			
Towary	111 780	105 591	109 497
Kontrakty deweloperskie zakończone	220 308	55 845	76 202
<u>Razem</u>	484 801	392 911	406 498

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Kontrakty deweloperskie zakończone
Stan na 01-01-2022	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
Stan na 31-12-2022	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
stan na 30-09-2023	-	-	-	-	-

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:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	52 031	435 587	93 387
Lokaty terminowe	42 946	59 026	56 267
Inne aktywa pieniężne	17 546	12 947	21 391
Razem	112 523	507 560	171 045

Lokaty terminowe w kwocie 38.059 tys. zł stanowią oprocentowane środki pieniężne stanowiące zabezpieczenie należytego wykonania kontraktów budowlanych uzyskane z zaliczek od inwestorów MIRBUD S.A.

Lokata terminowa w kwocie 1.100 tys. zł. stanowi oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie umowy kredytowej spółki Marywińska 44.

Lokaty terminowe w kwocie 3.787 tys. PLN stanowią środki pieniężne JHM Development S.A.

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 dla 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 trwale 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:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Kapitał podstawowy	9 174	9 174	9 174
Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów			
Pozostałe kapitały rezerwowe	220 499	220 499	220 499
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy, w tym:	484 764	452 316	421 920
<i>Zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>	56 302	119 195	87 661
Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	714 438	681 989	651 594
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
Razem	714 438	681 989	651 594

Kapitał rezerwowy

Pozostałe kapitały rezerwowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym:	220 499	220 499	220 499
<i>Łączne inne całkowite dochody - emisja akcji</i>	220 499	220 499	220 499
Razem	220 499	220 499	220 499

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	
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 początek okresu</u>	<u>91 744</u>	<u>9 174</u>	-	-	-
<u>Razem na koniec okresu</u>	<u>91 744</u>	<u>9 174</u>	-	-	-
<u>Razem na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</u>	<u>91 744</u>	<u>9 174</u>	-	-	-

Struktura kapitału akcyjnego	Jerzy Mirgos	Nationale-Nederlande OFE	Pozostali akcjonariusze
Stan na 31-12-2022			
Posiadane akcje zwykłe	41 271 064	10 281 000	40 192 136
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	44,99%	11,21%	43,81%
Udział w zysku	44,99%	11,21%	43,81%
Udział w głosach	44,99%	11,21%	43,81%
Stan na 30-09-2023			
Posiadane akcje zwykłe	41 710 000	9 221 837	40 812 363
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	45,46%	10,05%	44,49%
Udział w zysku	45,46%	10,05%	44,49%
Udział w głosach	45,46%	10,05%	44,49%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji			
Posiadane akcje zwykłe	41 710 000	9 221 837	40 812 363
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	45,46%	10,05%	44,49%
Udział w zysku	45,46%	10,05%	44,49%
Udział w głosach	45,46%	10,05%	44,49%

Nota 13. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Rezerwy długoterminowe	7 820	7 434	6 447
rezerwa na odprawy emerytalne	855	673	721
pozostałe rezerwy długoterminowe	6 965	6 761	5 726
Rezerwy krótkoterminowe	8 813	4 596	4 572
rezerwa na odprawy emerytalne	435	435	1 433
rezerwy na naprawy gwarancyjne	2 081	2 081	1 054
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych			
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	6 297	2 081	2 085
Razem	16 632	12 030	11 019

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:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	379 855	395 325	381 224
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	151 584	161 294	139 931
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	50 000	62 070	62 070
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	39 350	40 860	38 576
Pozostałe	138 921	131 101	140 647
w tym zobowiązanie wynikające z wyceny długoterminowych umów najmu zgodnie z MSSF 16	121 280	130 813	139 755
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	63 923	53 012	46 572
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	37 223	29 928	30 253
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	1 916	233	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	19 099	17 103	16 319
Pozostałe	5 686	5 748	
w tym zobowiązanie wynikające z wyceny długoterminowych umów najmu zgodnie z MSSF 16	5 686	5 523	
Razem	443 779	448 337	427 797

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe	Razem
stan na 01.01.2022	205 260		62 214	45 405	144 233	457 112
Naliczone odsetki	12 516		7 344	3 697	9 449	33 006
Zapłacone odsetki	-12 516		-6 862	-3 697	-9 449	-32 524
Zaciągnięcia	78 917		41	28 059		107 017
Spląty	-96 636			-15 500	-6 338	-118 474
Średni stan zobowiązań	198 241		62 070	51 684	140 033	452 028
Realna stopa procentowa	6,31%		11,83%	7,15%	6,75%	7,30%
stan na 31.12.2022	205 260		62 214	45 405	144 233	448 337
minimalne opłaty do 1 miesiąca	1 521			1 565	441	3 086
minimalne opłaty 1 miesiąca do 3 miesięcy	4 327		3 017	4 691	892	12 035
minimalne opłaty do 3 miesięcy do 12 miesięcy	12 777		9 053	11 805	4 190	33 635
minimalne opłaty do 1 roku	18 625		12 070	18 061	5 523	54 279
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	172 598		50 000	39 902	28 061	290 561
minimalne opłaty powyżej 5 lat	9 440				102 752	112 192
odsetki płatne do 1 roku	12 073		32 653	4 146	12 429	61 301
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	48 291		12 084	16 585	43 608	120 568
odsetki płatne powyżej 5 lat	1 176				44 425	45 601
Przybliżona wartość godziwa	200 663		103 790	57 963	136 336	540 368
stan na 01.01.2023	191 223		62 303	57 963	136 849	448 337
Naliczone odsetki	9 888		7 909	3 643	9 091	30 530
Zapłacone odsetki	-9 888		-5 976	-3 643	-9 091	-28 597
Zaciągnięcia	68 515		1 916	13 393		83 824
Spląty	-66 864		-12 070	-12 908	-3 929	-95 770
Średni stan zobowiązań	190 015		57 951	58 206	131 907	438 079

Realna stopa procentowa	5,20%		13,65%	6,26%	6,89%	6,97%
stan na 30.06.2023	188 807		51 916	58 449	126 966	426 137
minimalne opłaty do 1 miesiąca	1 399			1 644	454	3 043
minimalne opłaty 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 940			4 911	918	8 852
minimalne opłaty do 3 miesięcy do 12 miesięcy	9 788		1 916	12 860	1 405	24 564
minimalne opłaty do 1 roku	15 127		1 916	19 415	2 910	39 367
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	173 680		50 000	39 034	28 889	291 603
minimalne opłaty powyżej 5 lat	6 186				92 390	98 576
odsetki płatne do 1 roku	9 825		5 941	3 658	11 674	31 098
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	39 300		7 426	14 631	40 550	101 907
odsetki płatne powyżej 5 lat	787				36 632	37 419
Przybliżona wartość godziwa	194 993		51 024	58 449	126 966	466 711

Obligacje serii C

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 był 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, zostały przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta.

Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki będą płatne 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.

Obligacje serii D

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 był 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, zostały przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta.

Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki będą płatne 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.

Obligacje serii E

W dniu 26 listopada 2021 roku Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr XXV/2021 w sprawie dokonania przydziału 50.000 obligacji kuponowych zabezpieczonych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 50,0 mln zł dokonał warunkowego przydziału obligacji serii E. Warunkiem skutecznego przydziału Obligacji inwestorom było dokonanie rozliczenia i rozrachunku transakcji nabycia Obligacji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w trybie delivery versus payment. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji jest dzień 17.12.2021r.

Obligacje zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, z której przeprowadzeniem nie wiąże się obowiązek sporządzenia prospektu emisyjnego zgodnie z art. 1 ust. 4 pkt a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE (oferta skierowana była wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych). Środki z emisji zostaną przeznaczone na realizację nowych projektów mieszkaniowych, w tym na zakup gruntów oraz na finansowanie i/lub refinansowanie Dozwolonej Transakcji, gdzie Dozwolona Transakcja oznacza czynności faktyczne i prawne podejmowane przez Emitenta mające pośrednio lub bezpośrednio doprowadzić do nabycia przez Emitenta prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Łodzi, jak i prawa własności nieruchomości położonej w Łodzi, w tym w szczególności polegające na:

- a) nabyciu udziałów w spółce Hakamore sp. z o.o. w upadłości
- b) zakupie od wierzycieli spółki Hakamore przysługujących tym wierzycielom w stosunku do spółki wierzytelności, w tym obligacji lub doprowadzeniu do udostępnienia spółce Hakamore środków niezbędnych do zaspokojenia wszystkich wierzycieli; oraz
- c) doprowadzeniu do umorzenia prowadzonego wobec spółki Hakamore postępowania upadłościowego - a następnie polegające na:
- d) zawarciu ze spółką Hakamore po zakończeniu postępowania upadłościowego umowy sprzedaży nieruchomości, stosownie do której cena sprzedaży lub część ceny sprzedaży nieruchomości może zostać rozliczona na skutek umownego potrącenia: wierzytelności Emitenta przysługujących w stosunku do Hakamore, a nabytych od poprzednich wierzycieli z wierzytelnością HKM wobec Emitenta o zapłatę ceny sprzedaży nieruchomości.

Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 6M powiększonej o mażę. Odsetki będą płatne w okresach półrocznych. W dniach płatności odsetek przypadających na 17.12.2024r oraz 17.06.2025r., Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 10% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 17.12.2025r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

W dniu 30 marca 2023 r. Spółka JHM Development S.A. dokonała wykupu 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji serii C i D, tj. w ilości 3.017 sztuk. Wykup Obligacji oraz wypłata należnych odsetek nastąpiła zgodnie z Warunkami Emisji.

Na dzień 30 czerwca 2023r. Spółka JHM Development S.A. w ramach Przedterminowej Amortyzacji Obligacji dokonała wykupu 9.053 sztuk obligacji serii C i D. Łączna nominalna wartość wykupowanych Obligacji wyniosła 9.053 tys. PLN. Obligacje zostały wykupione przez Spółkę za cenę równą Kwocie Wykupu.

Tym samym wszelkie zobowiązania JHM Development S.A. z tytułu emisji Obligacji serii C i D wygasły z dniem 30 czerwca 2023r.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. na dzień 30 września 2023 roku

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
MBANK S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN	15 200		WIBOR 1M+marża	27.06.2025	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN	10 000		WIBOR 1M+marża	31.10.2024	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	60 000	PLN	13 200	12 000	WIBOR 1M+marża	29.12.2025	hipoteki na nieruchomościach
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	20 000	PLN		20 000	WIBOR 1M+marża	03.08.2024	gwarancja BGK, zastaw rejestrowy
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	35 000	PLN	35 000		WIBOR 1M+marża	04.10.2026	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
Razem kredyty i pożyczki				73 400	32 000	105 400		

Na dzień 30 września 2023r. wartość kredytów i pożyczek została wyceniona według zamortyzowanego kosztu. W wyniku przeprowadzonej wyceny wartość zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek uległa zwiększeniu o kwotę 3.873 tys. PLN.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD S.A. na dzień 30 września 2023 roku

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.	8 823	PLN	6 741	363	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	JHM Development S.A.	28 445	PLN	11 228		WIBOR 3M+marża	30.06.2025	hipoteka na nieruchomościach
Bank Ochrony Środowiska S.A.	JHM Development S.A.	31 900	PLN			WIBOR 1M+marża	30.06.2024	hipoteki na nieruchomościach
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	JHM Development S.A.	39 095	PLN	11 905		WIBOR 1M+marża	31.03.2025	hipoteki na nieruchomościach
WARSZAWSKI BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM Development S.A.	13 110	PLN	9 077		WIBOR 3M+marża	30.12.2024	hipoteki na nieruchomościach
Bank Ochrony Środowiska S.A.	JHM Development S.A.	23 000	PLN	7 050		WIBOR 1M+marża	30.12.2025	hipoteki na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	JHM Development S.A.	18 000	PLN	7 963		WIBOR 3M+marża	30.06.2025	hipoteka na nieruchomościach
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	33 000	PLN	12 783	3 486	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	kaucja pieniężna, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie, hipoteka
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	1 342	EUR	4 314	691	EURIBOR 3M+marża	30.10.2030	cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, hipoteka
BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	3 313	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Razem kredyty i pożyczki				74 373	5 161	79 534		

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. na dzień 31 grudnia 2022 roku

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.	15 000	PLN	10 669		WIBOR 1M+marża	24.06.2024	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	21 000	PLN		366	WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości
MBANK S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN	15 200		WIBOR 1M+marża	27.06.2025	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN		10 000	WIBOR 1M+marża	31.10.2024	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	40 000	PLN	19 800	14 400	WIBOR 1M+marża	29.12.2025	hipoteki na nieruchomościach
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	20 000	PLN	20 000		WIBOR 1M+marża	03.08.2024	gwarancja BGK, zastaw rejestrowy
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	35 000	PLN	33 821		WIBOR 1M+marża	17.10.2023	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
Razem kredyty i pożyczki				99 490	24 766	124 256		

Na dzień 31.12.2022 r. wartość kredytów i pożyczek została wyceniona według zamortyzowanego kosztu. W wyniku przeprowadzonej wyceny wartość zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek uległa zmniejszeniu o kwotę 4.426 tys. PLN.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD S.A. na dzień 31 grudnia 2022 roku

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.	8 823	PLN	6 992	365	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	JHM Development S.A.	28 445	PLN	14 760		WIBOR 3M+marża	30.06.2025	hipoteka na nieruchomościach
Bank Ochrony Środowiska S.A.	JHM Development S.A.	31 900	PLN	11 290		WIBOR 1M+marża	30.06.2024	hipoteki na nieruchomościach
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	33 000	PLN	15 397	3 486	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	kaucja pieniężna, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie, hipoteka
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	1 342	EUR	5 213	687	EURIBOR 3M+marża	30.10.2030	cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, hipoteka
BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	3 727	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Razem kredyty i pożyczki				57 379	5 159	62 538		

Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
<u>Zobowiązania długoterminowe</u>	<u>127 051</u>	<u>211 344</u>	<u>260 228</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	94 361	91 217	154 957
Zaliczki otrzymane	32 689	120 127	105 271
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<u>Zobowiązania krótkoterminowe</u>	<u>826 168</u>	<u>847 200</u>	<u>936 872</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	293 150	351 540	407 367
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	92 888	136 300	229 657
Zaliczki otrzymane	261 648	187 977	199 039
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	6 913	22 879	47 439
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	7 861	6 640	6 454
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	161 263	141 104	46 263
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	2 446	759	653
<u>Razem</u>	<u>953 219</u>	<u>1 058 544</u>	<u>1 197 100</u>

Na dzień 30 września 2023 roku kwota zobowiązania z tytułu zaliczek otrzymanych na poczet realizowanych kontraktów drogowych wyniosła 118.266 tys. PLN.

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Zobowiązania handlowe	953 219	1 058 544	1 197 100
nieprzeterminowane	912 230	1 032 021	1 109 280
wymagalne do 1 miesiąca	335 737	402 467	507 490
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	26 533	89 129	96 260
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	422 910	329 081	245 302
wymagalne od 1 roku do 5 lat	127 051	211 344	260 228
przeterminowane do 1 miesiąca	26 549	25 160	48 968
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	14 440	1 363	38 852
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
Przeterminowane razem	40 989	26 523	87 820

Na dzień publikacji skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego z przedziału zobowiązań przeterminowanych spłaconych zostało 30.838 tys. zł.

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:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Długoterminowe			
Przychody rozliczane w czasie			
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			
Krótkoterminowe	1 045	1 020	1 073
Przychody rozliczane w czasie			
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 045	1 020	1 073
Pozostałe pozycje			
Razem	1 045	1 020	1 073

Nota 17. Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	862 156	2 047 301	938 846	2 277 615
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	862 156	2 047 301	938 846	2 277 615
Przychody netto ze sprzedaży towarów	1 711	2 821	2 401	5 512
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	1 711	2 821	2 401	5 512
Przychody netto ze sprzedaży materiałów	8 552	17 478	10 539	19 748
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	8 552	17 478	10 539	19 748
Razem	872 419	2 067 600	951 786	2 302 875

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	862 156	2 047 301	938 846	2 277 615
- sprzedaż krajowa	862 156	2 047 301	938 846	2 277 615
- sprzedaż eksportowa				
Przychody netto ze sprzedaży towarów	1 711	2 821	2 401	5 512
- sprzedaż krajowa	1 711	2 821	2 401	5 512
- sprzedaż eksportowa				
Przychody netto ze sprzedaży materiałów	8 552	17 478	10 539	19 748
- sprzedaż krajowa	8 552	17 478	10 539	19 748
- sprzedaż eksportowa				
Razem	872 419	2 067 600	951 786	2 302 875

Rozliczenie zysków lub strat z tytułu usług długoterminowych w trakcie realizacji	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	0,00	Za okres:
	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Przychody zafakturowane usług w trakcie realizacji	817 992	2 003 136	1 137 783	2 476 552
Korekta przychodów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych	44 165	44 165	-198 937	-198 937
Razem	862 156	2 047 301	938 846	2 277 615
Koszty poniesione usług w trakcie realizacji	-789 970	-1 875 314	-851 680	-2 094 565
Korekta kosztów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych				
Razem	-789 970	-1 875 314	-851 680	-2 094 565
Straty na kontraktach realizowanych				
Wpływ na wynik finansowy bieżący	44 165	44 165	-198 937	-198 937
Wpływ na wyniki skumulowane niezakończonych kontraktów na dzień bilansowy	72 186	171 987	87 166	183 050

W branży budowlanej występuje sezonowość sprzedaży rocznej wynikająca z procesów produkcyjnych przebiegających w budownictwie oraz z cyklu na rynku usług budowlano – montażowych. Z uwagi na uwarunkowania technologiczne i atmosferyczne większość prac budowlanych prowadzona jest w okresie od marca do listopada. Możliwe opóźnienia wynikające z warunków atmosferycznych są zakładane w harmonogramach realizacji inwestycji i nie zagrażają ich terminowemu zakończeniu.

Nota 18. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-789 970	-1 875 314	-851 680	-2 094 565
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-789 970	-1 875 314	-851 680	-2 094 565
Wartość sprzedanych towarów	-1 712	-2 822	-2 382	-5 103
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-1 712	-2 822	-2 382	-5 103
Wartość sprzedanych materiałów	-6 637	-15 252	-15 230	-17 867
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-6 637	-15 252	-15 230	-17 867
Razem	-798 319	-1 893 387	-869 292	-2 117 535

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-789 970	-1 875 314	-851 680	-2 094 565
- koszty własne sprzedaży krajowej	-789 970	-1 875 314	-851 680	-2 094 565
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
Wartość sprzedanych towarów	-1 712	-2 822	-2 382	-5 103
- koszty własne sprzedaży krajowej	-1 712	-2 822	-2 382	-5 103
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
Wartość sprzedanych materiałów	-6 637	-15 252	-15 230	-17 867
- koszty własne sprzedaży krajowej	-6 637	-15 252	-15 230	-17 867
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
Razem	-798 319	-1 893 387	-869 292	-2 117 535

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Amortyzacja	-4 752	-13 799	-4 096	-11 716
Zużycie materiałów i energii	-179 664	-408 624	-189 793	-541 240
Usługi obce	-597 892	-1 428 222	-638 602	-1 533 144
Podatki i opłaty, w tym:	-1 673	-5 623	-1 523	-5 171
Wynagrodzenia	-32 629	-91 800	-28 582	-81 938
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-6 791	-18 146	-5 883	-15 759
Pozostałe koszty rodzajowe	-13 545	-40 284	-12 476	-37 950
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-8 347	-18 072	-17 829	-22 970
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki				
Razem	-845 292	-2 024 569	-898 785	-2 249 889

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
W koszcie własnym sprzedaży	-798 319	-1 893 387	-869 292	-2 117 535
W zmianie stanów aktywów	-21 105	-64 187	-10 785	-78 204
W kosztach sprzedaży	-1 917	-4 831	-1 578	-4 569
W kosztach ogólnych zarządu	-23 952	-62 163	-17 129	-49 580
W innych pozycjach				
Razem:	-845 292	-2 024 569	-898 785	-2 249 889

Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach 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 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Koszty sprzedaży	-1 917	-4 831	-1 578	-4 569
Koszty zarządu	-23 952	-62 163	-17 129	-49 580
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne	-35	-65	-43	-61
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne	2	4		
Koszty restrukturyzacji				
Wynik z rozliczeń spraw sądowych	122	28	63	-197
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	1 112	2 150	161	455
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych				
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych	-1 340	-3 929	-1 599	-4 712
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych				
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		80		
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych				
Dywidendy				
Odsetki	154	1 092	247	551
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		-221		
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	-2 175	-4 324	5 717	9 299
Inne przychody	3 790	15 585	5 279	13 469
Inne koszty	-6 427	-15 249	-5 653	-12 719
Przychody razem	5 180	18 938	11 466	23 774
Koszty razem	-35 845	-90 783	-26 003	-71 838

Pozycja przychodów i kosztów z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych obejmuje wynik z wyceny poszczególnych nieruchomości inwestycyjnych oraz odpisy stanowiące umorzenie aktywa z tytułu prawa do użytkowania nieruchomości na podstawie umowy długoterminowej dzierżawy.

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 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
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 nieinwestycyjne	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Rzeczowe aktywa trwałe				
-zawiązanie odpisu aktualizującego				
-odwrócenie odpisu aktualizującego				
Wartości niematerialne				
-zawiązanie odpisu aktualizującego				
-odwrócenie odpisu aktualizującego				
Należności	-33	-61	-43	-61
-zawiązanie odpisu aktualizującego	-35	-65	-43	-61
-odwrócenie odpisu aktualizującego	2	4		
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	-35	-65	-43	-61
Razem odwrócenie odpisów aktualizujących	2	4	-	-

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
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	-1 340	-3 929	-1 599	-4 712
Wynik na inwestycjach w nieruchomości	-1 340	-3 929	-1 599	-4 712

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Dywidendy do jednostek powiązanych				
Dywidendy do jednostek pozostałych				
Odsetki do jednostek powiązanych				
Odsetki do jednostek pozostałych	154	1 092	247	551
Przychody ze sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		80		
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				
Odwrócenie 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		51	5 717	9 299
Ujemne różnice kursowe	-2 175	-4 375		
Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej	-2 021	-3 154	5 964	9 850

Inne przychody	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Dotacje otrzymane	30	35	3	7
Pozostałe przychody od jednostek pozostałych - refaktury	3 357	8 897	5 680	8 636
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek	403	6 654	-404	4 826
Razem	3 790	15 585	5 279	13 469

Inne koszty	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Darowizny	-136	-212	-30	-169
Pozostałe koszty od jednostek pozostałych - refaktury	-3 357	-8 897	-5 680	-8 636
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek	-2 934	-6 141	57	-3 914
Razem	-6 427	-15 249	-5 653	-12 719

Nota 21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Odsetki od kredytów	-3 175	-9 789	-3 888	-9 205
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych				
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek				
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych				
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek	-1 704	-5 383	-379	-420
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych				
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek	-4 237	-12 733	-3 454	-9 635
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych				
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek	-9	-66	-38	-83
Wycena instrumentów kapitałowych				
Odsetki z tytułu umów faktoringowych	-99	-99	8	
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych				-99
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych				
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek	-917	-4 038	55	-3 136
Koszty razem finansowe	-10 140	-32 108	-7 696	-22 578

Wzrost wartości w pozycji odsetek od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek w porównaniu do roku poprzedniego, wynika z ujęcia w kosztach finansowych części odsetkowej ponoszonych opłat leasingowych wynikających z długoterminowych umów dzierżawy gruntów (ujęcie zgodne z MSSF 16) w wysokości 9.091 tys. PLN.

Nota 22. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Podatek dochodowy część bieżąca	14 467	-52 529
Podatek dochodowy część odroczone	-28 424	25 492
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
Razem podatek dochodowy	-13 958	-27 037

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	70 259	114 699
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-13 349	-21 793
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend		
Ulgi podatkowe		
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieujęte w podatku odroczonym		
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	-609	-5 245
Inne		
Podatek dochodowy w rachunku wyników	-13 958	-27 037

Podatek odroczony	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	41 209	50 014	69 109
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	897	743	960
- z tytułu pozostałych rezerw	1 677	1 516	1 128
- z tytułu naliczonych odsetek	392	422	
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	139	602	148
- z tytułu wyceny inwestycji			291
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	17 755	30 303	45 976
- z tytułu strat z lat ubiegłych	1 227	1 255	2 929
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	4 493	8 859	5 143
- z tytułu różnic kursowych	2	68	
- pozostałe	14 626	6 246	12 534
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	54 116	34 497	33 218
- z tytułu naliczonych odsetek		269	314
- z tytułu wyceny inwestycji	76	117	
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	28 163	9 569	5 837
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	20 756	22 050	23 239
- z tytułu różnic kursowych	9	338	
- z tytułu wartości firmy			
- pozostałe	5 112	2 154	3 829
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	-12 907	15 517	35 891

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu	15 517	10 400	10 400
Odniesienie na wynik finansowy	-28 424	5 117	25 492
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody			
Inne odniesienie na kapitał własny			
Jednostki zależne			
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu	-12 907	15 517	35 891

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu	-11 629	-19 662	-19 662
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	16 292	45 117	41 207
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	14 467	-37 084	-52 529
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu	19 130	-11 629	-30 985

Nota 23. Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
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				
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
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 24. Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	27 505	56 302	48 161	87 661
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej				
Razem	27 505	56 302	48 161	87 661
Średnioważona ilość akcji zwykłych w tysiącach sztuk	91 744	91 744	91 744	91 744
<u>Podstawowy zysk na jedną akcję</u>	<u>0,30</u>	<u>0,61</u>	<u>0,52</u>	<u>0,96</u>
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)				
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	27 505	56 302	48 161	87 661
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	91 744	91 744	91 744
<u>Rozwodniony zysk na jedną akcję</u>	<u>0,30</u>	<u>0,61</u>	<u>0,52</u>	<u>0,96</u>

Nota 25. 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	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	2 015 730	49 529	45 379	55 895	2 166 533	-98 934	2 067 600
Koszt własny sprzedaży	-1 875 868	-35 187	-17 997	-58 527	-1 987 579	94 191	-1 893 387
Zysk brutto na sprzedaży	139 862	14 342	27 382	-2 632	178 955	-4 742	174 212
EBIT	86 903	4 082	19 232	-2 632	107 585	-6 309	101 276
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	84 182	-2 479	8 759	-2 632	87 830	-17 571	70 259
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-13 762	614	-1 922	-86	-15 156	1 198	-13 958
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	70 420	-1 865	6 837	-2 718	72 674	-16 372	56 302
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	70 420	-1 865	6 837	-2 718	72 674	-16 372	56 302
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	70 420	-1 865	6 837	-2 718	72 674	-16 372	56 302

Koncentracja odbiorców wg segmentów działalności	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:		Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Odbiorca 1	1 028 572				1 028 572		1 028 572
Odbiorca 2	209 582				209 582		209 582
Odbiorca 3	67 474				67 474		67 474
RAZEM	1 305 628				1 305 628		1 305 628

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	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	30.09.2023	30.09.2023	30.09.2023	30.09.2023	30.09.2023	30.09.2023
Aktywa trwałe	711 646	111 851	485 219		1 308 716	-556 426	752 290
Aktywa obrotowe	1 021 383	530 182	18 525		1 570 090	-139 073	1 431 018
Aktywa razem	1 733 029	642 033	503 744	-	2 878 806	-695 499	2 183 308
Kapitał własny	602 255	335 819	326 245		1 264 319	-549 881	714 438
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	265 334	110 618	160 297		536 249	32 594	568 843
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	865 440	195 596	17 202		1 078 238	-178 210	900 028
Razem kapitały i zobowiązania	1 733 029	642 033	503 744	-	2 878 806	-695 499	2 183 308

Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	30.09.2023	30.09.2023	30.09.2023	30.09.2023	30.09.2023	30.09.2023
Wartość firmy przypisana do segmentu	4 509						4 509
Stopa wolna od ryzyka	6,94%	6,94%	6,94%	6,94%	6,94%		
Ryzyko ogólne wg. Damodorana	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%		
Współczynnik beta dla branży wg. Damodorana	0,88	0,50	0,37	0,81	0,86		
Ryzyka jednostkowe	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%		
Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych	14,43%	9,06%	7,23%	13,44%	14,13%		14,13%

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	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Działalność kontynuowana	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	2 297 573	73 675	40 535	29 675	2 441 458	-138 583	2 302 875
Koszt własny sprzedaży	-2 153 280	-53 363	-15 411	-27 222	-2 249 276	131 741	-2 117 535
Zysk brutto na sprzedaży	144 293	20 312	25 124	2 453	192 182	-6 842	185 340
EBIT	106 203	10 034	15 672	4 699	136 608	-9 182	127 426
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	128 116	8 961	6 852	4 699	148 628	-33 929	114 699
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-24 616	-1 929	-1 324	-466	-28 335	1 298	-27 037
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	103 500	7 032	5 528	4 233	120 293	-32 632	87 661
Działalność zaniechana	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej							
ZYSK (STRATA) NETTO	<u>103 500</u>	<u>7 032</u>	<u>5 528</u>	<u>4 233</u>	<u>120 293</u>	<u>-32 632</u>	<u>87 661</u>
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	<u>103 500</u>	<u>7 032</u>	<u>5 528</u>	<u>4 233</u>	<u>120 293</u>	<u>-32 632</u>	<u>87 661</u>

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022
Aktywa trwałe	679 490	183 746	508 191	-	1 371 427	-614 058	757 369
Aktywa obrotowe	1 192 976	489 973	10 714	-	1 693 663	-97 795	1 595 868
Aktywa razem	1 872 466	673 719	518 905	-	3 065 090	-711 854	2 353 236
Kapitał własny	540 519	403 500	325 340	-	1 269 359	-617 765	651 594
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	414 368	99 346	172 583	-	686 297	-5 180	681 117
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	917 579	170 873	20 982	-	1 109 434	-88 909	1 020 525
Razem kapitały i zobowiązania	1 872 466	673 719	518 905	-	3 065 090	-711 854	2 353 236

Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022
Wartość firmy przypisana do segmentu	4 509						4 509
Stopa wolna od ryzyka	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%		
Ryzyko ogólne wg. Damodorana	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%		
Współczynnik beta dla branży wg. Damodorana	0,72	0,58	0,36	0,37	0,58		
Ryzyka jednostkowe	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%	5,70%	7,80%		7,80%

Nota 26. 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	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Przychody ze sprzedaży	60 613	107 159						
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek	867	1 237						
Pozostałe przychody	10 000							
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych								
Nabycie usług i inne koszty operacyjne	-87 836							
Nabycia aktywów trwałych								
Koszty odsetek	-1 515	-2 086						
Pozostałe koszty								
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń							5 494	3 616
Należności z tytułu pożyczek								
Należności handlowe i pozostałe	14 950	19 368						
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe	-123 966	-88 985						

Wynagrodzenia kluczowego personelu jednostek zależnych	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	
Zarząd	MIRBUD S.A.		5 223	4 976			
Rada Nadzorcza	MIRBUD S.A.		271	248			
Zarząd	Kobylarnia S.A.		1 642	1 824			
Rada Nadzorcza	Kobylarnia S.A.		41	41			
Zarząd	JHM Development S.A.		1 248	1 146			
Rada Nadzorcza	JHM Development S.A.		41	53			
Zarząd	Marywilska 44 Sp. z o. o.		1 604	1 073			
Rada Nadzorcza	Marywilska 44 Sp. z o. o.		60	60			
Razem			10 130	9 421			

Nota 27. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	110	120
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego	69	30
Pozostałe usługi	5	19
<u>Razem</u>	<u>184</u>	<u>169</u>

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:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Należności handlowe i inne					769 617	579 037		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					112 523	507 560		
Pozostałe aktywa finansowe					618			
Razem Aktywa finansowe	-	-	-	-	882 758	1 086 597	-	-
Przychody z dywidend								
Przychody z tytułu odsetek	-	-	-	-	1 092	551	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-4 324	9 299	-	-
Odwrócenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-	-	-	-	-61	-61	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji								
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-			-	-
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych	-	-	-	-	-3 293	9 789	-	-

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:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Kredyty	-	-	-	-	426 137	448 337	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					953 219	1 058 544		
Pozostałe zobowiązania finansowe								
Razem zobowiązania finansowe	-	-	-	-	1 379 356	1 506 881	-	-
Odsetki	-	-	-	-	-22 621	-18 840	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych						-99		
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych	-	-	-	-	-22 621	-18 939	-	-

Instrumenty finansowe wg hierarchii wartości godziwej	Poziom I		Poziom II		Poziom III	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
<u>Aktywa</u>	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe a aktywach	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
<u>Zobowiązania</u>	-	-	-	-	-	-
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 Spółka MIRBUD S.A. rozpoczęła rozbudowę siedziby w miejscowości Skierniewice, przy ul. Unii Europejskiej 18. Planowana wartość inwestycji wynosi 13 mln PLN.

Spółka KOBYLARNIA S.A. planuje do końca roku 2023 uzupełnić park maszynowy. Główne zamierzenia inwestycyjne to zakup nowych środków transportu na poziomie 4 mln PLN oraz maszyn budowlanych o łącznej wartości 10 mln PLN, które znacząco poprawią efektywność i zakres świadczonych usług we wszystkich lokalizacjach.

W planach inwestycyjnych Spółki KOBYLARNIA S.A. jest również zakup nowej wytwórni mas bitumicznych, która zlokalizowana będzie w miejscowości Kobylarnia. Szacowany koszt inwestycji wyniesie 25 mln PLN.

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 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Pracownicy nieprodukcyjni	518	526
Pracownicy produkcyjni	332	301
Pracownicy na umowach kontraktowych	262	246
Razem	1 112	1073

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 26 maja 2023 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Kobyłarnia S.A. podjęło Uchwałę nr 5/2023 o podziale zysku za rok obrotowy 2022. Zgodnie z podjętą Uchwałą Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Kobyłarnia S.A. postanowiło przeznaczyć kwotę 10.000.000,00 złotych na wypłatę dywidendy na rzecz jedyne go akcjonariusza Spółki, natomiast kwotę 3.413.361,86 złote przeznaczyć na kapitał zapasowy.

Za dzień wypłaty dywidendy przyjęto 31 maja 2023 roku. Dywidenda została wypłacona we wskazanym terminie.

W dniu 23 maja 2022 roku Zarząd Emitenta zwrócił się z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy MIRBUD S.A. o dokonanie podziału zysku jednostkowego netto osiągniętego za rok 2022 w kwocie 120.220.900,18 złotych na wypłatę dywidendy w wysokości 23.853.492,00 złotych, tj. 0,26 złotych brutto na jedną akcję oraz wyłączenia od podziału pozostałej części zysku w kwocie 96.367.408,18 złotych i przeznaczenia jej na kapitał zapasowy Spółki.

Emitent informuje, że Rada Nadzorcza MIRBUD S.A., na posiedzeniu w dniu 19 maja br. zaopiniowała wniosek jednogłośnie pozytywnie.

W dniu 19 czerwca 2023 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło Uchwałę nr 9/2023 dotyczącą podziału zysku netto Spółki za rok 2022. Zgodnie z podjętą uchwałą Walne Zgromadzenie postanowiło przeznaczyć część zysku za rok obrotowy 2022 w kwocie 23.853.492,00 złoty na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Emitent, tj. 0,26 złoty brutto na jedną akcję oraz wyłączyć od podziału pozostałą część zysku w kwocie 96.367.408,18 złotych i przeznaczyć ją na kapitał zapasowy Spółki.

W dniu 19 czerwca 2023 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło Uchwałę nr 10/2023 dotyczącą wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy Emitenta. Za dzień dywidendy przyjęto 26 czerwca 2023 roku, natomiast za dzień wypłaty dywidendy 21 lipca 2023 roku. Dywidenda została wypłacona w wyznaczonym terminie.

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 czy zaniechania działalności.

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:	
		30.09.2023	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Zabezpieczenie kredytu 202-129/3/II/2/2008	hipoteka				26 700		19 692	01.03.2023
Zabezpieczenie pożyczki ARP	hipoteka	25 200	60 000	60 000		70 115	77 869	30.11.2025
Zabezpieczenie kredytu KIN 173850	depozyt pieniężny, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie	16 269	65 691	62 912		111 515	105 801	02.05.2028
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/88/K/OB/22, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne				69 105		32 492	30.06.2025
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego 3472510/112/K/OB/21, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	hipoteka	11 228	48 360	48 360		41 142	32 723	30.06.2025
Kredyt inwestycyjny K00593/22 w EUR	cesja wierzytelności, zastawa rejestrowy rachunku bankowego	5 005	9 570	9 682		15 809	15 809	30.10.2030
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego zgodnie z umową nr 22/KG110/19 udzielonego przez Bank Spółdzielczy	hipoteka	7 104	17 646	17 645		10 864	11 119	31.12.2034
Zabezpieczenie kredytu WK14-000016	hipoteka		20 296	20 804		5 296	5 804	30.11.2023
Zabezpieczenie kredytu 19/5066	hipoteka	3 934	23 987	24 281		14 670	14 964	31.12.2029

Zabezpieczenie kredytu developerskiego, zgodnie z umową K01786/2, udzielonego przez Santander Bank Polska	hipoteka	11 905	61 643		47 087		31.03.2025
Zabezpieczenie kredytu na VAT, zgodnie z umową K01786/2, udzielonego przez Santander Bank Polska	hipoteka		61 643		47 087		31.03.2025
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową nr S/10/07/2021/1245/K/KON, udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska	zabezpieczenie hipoteczne			47 850		38 305	30.06.2024
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 050/22/22/K, udzielonego przez Warszawski Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	9 077	19 665	19 665	13 566	4 806	30.12.2024
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową nr S/49/05/2022/1245/K/KON, udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska	zabezpieczenie hipoteczne	7 050	34 500	34 500	26 708	8 096	30.12.2025
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/88/K/OB/22, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	7 963	27 000	69 105	47 878	32 492	30.06.2025
Zabezpieczenie na rzecz administratora zabezpieczeń obligacji serii E, których Emitentem jest JHM Development S.A.	zabezpieczenie rzeczowe - wpis hipoteczny na nieruchomości	50 000	55 000	55 000	15 010	15 010	31.12.2026
Razem		154 734	505 001	565 609	466 747	414 982	

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Rzeczowe aktywa trwałe	30 830	51 579	52 114
Nieruchomości inwestycyjne	180 448	180 448	182 561
Aktywa finansowe			
Wartości niematerialne			
Pozostałe aktywa	192 571	150 463	127 041
Razem	403 850	382 490	361 716

Nota 38. Sprawy sądowe

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

Na dzień 30 września 2023 r. toczyły się sprawy sądowe dotyczące zobowiązań przeciwko Emitentowi, na łączną wartość przedmiotu sporu 3.303 tys. zł.

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

Na dzień 30 września 2023 r. toczyły się sprawy sądowe dotyczące wierzytelności z powództwa Emitenta, na łączną wartość przedmiotu sporu 1.140 tys. zł.

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

W dniu 25 lutego 2020 r. KOBYLARNIA S.A. jako lider konsorcjum wniosła pozew przeciwko GDDKiA o wartości przedmiotu sporu 67.422 tys. zł obejmujący roszczenie o waloryzację wynagrodzenia Konsorcjum w związku z realizacją zadań inwestycyjnych: obwodnica Inowrocławia (łącznik), obwodnica Bolkowa, budowa fragmentu drogi ekspresowej S-5. Łączna wartość sporów KOBYLARNIA S.A. z GDDKiA na dzień 30 września 2023 r. wyniosła 71.820 tys. zł. Na obecnym etapie został powołany zespół biegłych sądowych.

W dniu 22 lutego 2023 r. Spółka podpisała porozumienie ze Skarbem Państwa Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad na kwotę 1.031 tys. PLN brutto powiększoną o połowę odsetek ustawowych od wskazanej kwoty liczonych w okresie od 31 marca 2020 r. do dnia zapłaty – porozumienie dotyczy odszkodowania z tytułu poniesionych kosztów w związku z dostawą materiałów po wydłużonych trasach oraz kosztów z tytułu realizacji prac na węźle Jaroszewo nieobjętych umową „Projekt i budowa drogi ekspresowej S-5 na odcinku od węzła Jaroszewo (bez węzła) do granicy województwa o długości około 25,1 km” (S-5 odc. 7).

W dniu 12 czerwca 2023 roku Spółka KOBYLARNIA S.A. podpisała ugodę sądową.

Odpisy aktualizujące wartość należności tworzone są w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności.

Nota 39. Zobowiązania warunkowe

Wykaz udzielonych poręczeń dla innych podmiotów wg jednostek	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN		Wartość zobowiązania tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	data wygaśnięcia poręczenia
		30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022	
Wobec jednostek powiązanych						
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o	Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANK S.A.	49 500	49 500	16 269	18 883	02.05.2028
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	15 000	15 000			30.11.2023
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	9 318	9 318	3 934	4 348	31.12.2029
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie emisji obligacji seria E	55 000	55 000	50 000	50 000	31.12.2026
Wobec pozostałych jednostek						
Razem						
		128 818	128 818	73 231	73 231	

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	703 196	667 223	639 618
Z tytułu usunięcia wad i usterek	339 700	260 087	256 378
Z tytułu zwrotu zaliczki	177 595	192 718	117 059
Razem	1 220 491	1 120 028	1 013 055

Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem

Grupa ryzyka	Ryzyko	Możliwość wystąpienia	Znaczenie dla działalności Grupy	Wpływ ryzyka za wynik finansowy	Wpływ ryzyka na kapitał własny
<i>Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na Ukrainie</i>	Ograniczenia administracyjne prowadzenia działalności budowlano-montażowej	średnie	wysokie	wysoki	wysoki
	Dostępności siły roboczej i zakłóceń łańcucha dostaw	wysokie	wysokie	wysoki	średni
<i>Ryzyko epidemiologiczne</i>	Ograniczenia administracyjne prowadzenia działalności budowlano-montażowej	średnie	wysokie	wysoki	wysoki
	Dostępności siły roboczej i zakłóceń łańcucha dostaw	średnie	średnie	wysoki	średni
<i>Zewnętrzne ryzyka finansowe</i>	zmiany stóp procentowych	wysokie	średnie	średni	średni
	zmiany kursów walut	wysokie	średnie	wysoki	wysoki
	związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych	wysokie	wysokie	średni	średni
	zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce	wysokie	wysokie	wysoki	średni
<i>Ryzyka związane z koniunkturą</i>	w branży budowlanej	wysokie	wysokie	wysoki	średni
<i>Ryzyka związane z konkurencją</i>	w branży budowlanej	wysokie	wysokie	wysoki	wysoki
<i>Zewnętrzne ryzyka prawne</i>	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

Grupa ryzyka	Ryzyko	Możliwość wystąpienia	Znaczenie dla działalności Grupy	Wpływ ryzyka za wynik finansowy	Wpływ ryzyka na kapitał własny
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	średnie	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 konfliktem zbrojnym na Ukrainie

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu, nie jest możliwe precyzyjne określenie skutków wpływu konfliktu zbrojnego na Ukrainie na działalność Spółki w perspektywie średnio - i długoterminowej.

W perspektywie krótkoterminowej możliwe jest wystąpienie dalszego trwania bądź rozprzestrzeniania się konfliktu, co może się przełożyć na wyniki finansowe Grupy.

- w obszarze usług budowlano – montażowych nie występują opóźnienia w realizacji kontraktów budowlanych ze względu na konflikt. Nie jest jednak wykluczone, iż w przypadku dalszego utrzymywania się tego stanu może dojść do pogorszenia się wyniku finansowego realizowanych kontraktów oraz opóźnień w realizacji kontraktów spowodowanych tzw. „siłą wyższą”, w tym związanych z:
 - ograniczeniem dostępności i wzrostem cen materiałów budowlanych, paliw, usług, urządzeń;
 - przerwaniem łańcuchów dostaw;
 - dynamicznym wzrostem cen kluczowych nośników energetycznych tj. ropy naftowej, gazu ziemnego;
 - opóźnieniami ze strony podwykonawców zatrudniających pracowników z Ukrainy i Białorusi;
 - nadzwyczajnym spadkiem wartości PLN – wzrost cen materiałów i usług w walutach obcych.

W perspektywie roku 2023 r. Zarząd Emitenta nie przewiduje znaczącego wpływu tego ryzyka na wynik finansowy nie przewiduje wpływu na kapitał własny Emitenta.

- W obszarze działalności deweloperskiej nie występują opóźnienia w realizacji kontraktów, spółka zauważa znaczny spadek dynamiki sprzedaży lokali. W przypadku dalszego utrzymywania się stanu konfliktu możliwe jest wystąpienie negatywnych skutków finansowych, spowodowanych:
 - spadkiem popytu na lokale związane z niestabilną sytuacją gospodarczą,
 - zakłóceniami w finansowaniu inwestycji,
 - opóźnieniami generalnych wykonawców i podwykonawców.

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

- W obszarze wynajmu powierzchni komercyjnych na dzień sporządzenia sprawozdania nie występują znaczące, niekorzystne skutki konfliktu w Ukrainie, które mają wpływ na osiągnięte wyniki finansowe MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

W perspektywie obecnego okresu rozliczeniowego Zarząd Emitenta nie przewiduje możliwego negatywnego wpływu tego ryzyka na wynik finansowy i kapitał własny Emitenta.

Emitent informuje, iż działalność operacyjna 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 Spółki 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.

Ryzyko epidemiologiczne

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

Na dzień publikacji raportu w Polsce zniesiony został stan epidemii oraz większość ograniczeń covidowych w tym obowiązkowa kwarantanna. Poziom wyszczepienia społeczeństwa, niska liczba zachorowań oraz niska liczba zachorowań kończących się hospitalizacją pozwalają przewidywać, że ograniczenia pandemiczne oraz zakłócenia w funkcjonowaniu gospodarki w dającej się przewidzieć krótkoterminowej przyszłości się nie powtórzą. Jednakże w przypadku powrotu i dalszego rozprzestrzeniania się epidemii koronawirusa lub innej epidemii możliwe jest wystąpienie negatywnego wpływu 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,

- o decyzjami Zamawiającego lub administracji państwowej o zawieszeniu prac,
- o innymi, trudnymi do przewidzenia zdarzeniami.

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

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

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

- W obszarze wynajmu powierzchni komercyjnych na dzień sporządzenia sprawozdania nie występują znaczące, niekorzystne skutki stanu epidemicznego, które mają wpływ na osiągnięte wyniki finansowe MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

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

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 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 14. 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 września 2023 r. w Grupie Kapitałowej MIRBUD transakcje zabezpieczające stopę procentową dla długoterminowych kredytów złotówkowych zawarła Spółka Kobyłarnia S.A. Zabezpieczony poziom stopy WIBOR kształtuje się na poziomie 1,80 p. p.

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	188 807	191 223		
Pożyczki udzielone	88	60		
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe	197 370	189 064		
Razem	386 265	380 346		

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 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku na poziomie – 1,0/+1,0 punktu dla złotego i euro.

Poniżej podano wpływ zmiany stóp procentowych na wynik netto i sumę bilansową według stanu na dzień 30 września 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku.

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%
	30.09.2023					
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	188 807	-1 529	1 529	1 888	-1 888	
Pożyczki udzielone	88	1	-1			
Inne aktywa finansowe						
Inne zobowiązania finansowe	197 370	-1 599	1 599	1 974	-1 974	
Razem	386 265	-3 127	3 127	3 862	-3 862	

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%
	31.12.2022					
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	191 223	-1 549	1 549	1 912	-1 912	
Pożyczki udzielone	60					
Inne aktywa finansowe						
Inne zobowiązania finansowe	189 064	-1 531	1 531	1 891	-1 891	
Razem	380 346	-3 080	3 080	3 803	-3 803	

Ryzyko zmiany kursów walut

W Grupie MIRBUD jedynie MIRBUD S.A. generuje przychody w walucie obcej. W trzech kwartałach roku 2023 Spółka MIRBUD S.A. generowała ponad 10% 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 trzech kwartałach 2023 r. Emitent nie zawierał transakcji zabezpieczających dla kursu walutowego.

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		USD		Inne	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	1 080	1 258				
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	62 801	75 308				
Zobowiązania handlowe i pozostałe	4 380					
Środki pieniężne	314	20 408				
Inne aktywa finansowe						
Razem	68 574	96 974				

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 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 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%
	30.09.2023				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	1 080	87	-87	108	-108
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	62 801	5 087	-5 087	6 280	-6 280
Zobowiązania handlowe i pozostałe					
Środki pieniężne	314	25	-25	31	-31
Inne aktywa finansowe					
Razem	64 194	5 200	-5 200	6 419	-6 419

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%
	31.12.2022				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	1 258	102	-102	126	-126
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	75 308	6 100	-6 100	7 531	-7 531
Zobowiązania handlowe i pozostałe					
Środki pieniężne	20 408	1 653	-1 653	2 041	-2 041
Inne aktywa finansowe					
Razem	96 974	7 855	-7 855	9 697	-9 697

Zarząd Emitenta szacuje, że w 2023 r udział przychodów w walucie euro obniży się o ok. 40% (będzie ulegał stopniowemu obniżeniu w czwartym kwartale 2023 r.) Na dzień 30 września 2023 r. Emitent nie posiadał zawartych transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym.

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

Obecnie banki w Polsce utrzymują zaostrzoną politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze budowlanym, jak i wobec osób starających się o uzyskanie kredytów hipotecznych.

Z uwagi na niestabilną sytuację gospodarczą konfliktu w Ukrainie instytucje finansowe dodatkowo zaostrzają politykę kredytową.

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.

Ryzyka związane z koniunkturą:

- 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 osiągnięte 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 osiągnięte przez Grupę, przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością.

Na bardzo dobrą koniunkturę w branży deweloperskiej w kilku poprzednich latach miały wpływ niskie stopy procentowe kredytów hipotecznych. Sytuacja zmieniła się w ostatnim kwartale 2021 roku, kiedy stopy procentowe gwałtownie wzrastały i pozostały na bardzo wysokim poziomie w roku 2022. Towarzyszyło temu zaostrzenie polityki banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych, uwzględniających wymogi Rekomendacji S 2022 wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego. Rekomendacja zwiększała bufor na zmianę wskaźnika WIBOR, skracala maksymalny okres kredytowania z 35 lat do 25 lat oraz zaostrzała wymogi dotyczące stosunku obciążeń kredytowych do całkowitego rocznego dochodu klienta detalicznego. Spowodowało to drastyczne ograniczenie zdolności kredytowej klientów. W efekcie takiego podejścia wielu potencjalnych klientów deweloperów nie jest w stanie uzyskać kredytu hipotecznego na zakup mieszkania na rozsądnych warunkach finansowych.

Na koniunkturę w branży deweloperskiej znaczący wpływ mają programy rządowe ułatwiające dostęp do własnego mieszkania. W chwili obecnej rynek deweloperski wiąże duże nadzieje z wprowadzeniem przez rząd programu „Bezpieczny kredyt 2%”

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 zadawalających 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 dodatkowym obszarem działalności Grupy jest zarządzanie halami handlowymi i wynajem powierzchni komercyjnej. Działalność ta jest realizowana przez podmiot zależny – spółkę Marywińska 44 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

Sytuacja gospodarcza w Polsce, konflikt w Ukrainie oraz znaczne ograniczenie liczby ogłaszanych przetargów na roboty budowlane i dalsze pogłębianie recesji w Polsce wzmacnia konkurencję poprzez oferowanie najdogodniejszych cen i wydłużanie okresów gwarancyjnych.

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 perspektywy 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 Nadarżyna 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 Marywilka 44 w zakresie zarządzania obiektami handlowymi w Rumii i Starachowicach kupionymi w 2021 od JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o.

Ryzyko działalności wynajmu powierzchni komercyjnych w zakresie hal magazynowo i logistycznych położonych w Ostródzie zarządzanych przez spółkę Marywilska 44 zależy od w stabilności sytuacji makroekonomicznej i ogólnej koniunktury gospodarczej Polski a także konkurencji w branży.

Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Grupa prowadzi działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy 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. Organ 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 któregokolwiek 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:

- 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
- 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.

W celu ograniczenia ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska Emitent podjął następujące działania:

- wdrożył i stosuje Strategie Zrównoważonego Rozwoju na lata 2022-2026
- wdrożył i stosuje Systemu Zarządzania Środowiskowego wg EN ISO 14001:2015 w zakresie budownictwo ogólne, inżynieria lądowa, budowa dróg i autostrad, budowa obiektów przemysłowych

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:

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

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 5 lat.

Ponadto na podstawie art. 649 1 – 649 5 Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor 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 Spółki.

- 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.

Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

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:
	30.09.2023	31.12.2022
Kredyty ogółem	443 779	448 337
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-112 523	-507 560
Zadłużenie netto	331 256	-59 224
Kapitał własny	714 438	681 989
Kapitał ogółem	1 045 693	622 765
Wskaźnik zadłużenia	32%	-10%

Wskaźniki zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022
Dług netto	331 256	
EBITDA	160 523	194 438
Kapitał własny	714 438	681 989
Aktywa razem	2 183 308	2 248 046
dług netto/EBITDA	2,1	0,0
kapitał własny/aktywa ogółem	0,3	0,3

Przyjęto EBIT z ostatnich 12 miesięcy.

XII. INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO

Najważniejszymi dokonaniem Emitenta w raportowanym okresie było:

- osiągnięcie satysfakcjonującego wyniku finansowego z działalności w segmencie budowlano – montażowym pomimo rosnących cen surowców i materiałów budowlanych;
- Zakończenie w terminie budowy „Zaprojektowanie i budowa obwodnicy Olesna w ciągu drogi krajowej nr 11 (S11)
- Zakończenie w terminie budowy „Zaprojektowanie i budowa drogi S11 Koszalin - Szczecinek, odc. w. Koszalin Zachód (bez węzła) - w. Bobolice. Odcinek 3. Węzeł Koszalin Południe (bez węzła) – węzeł Bobolice (z węzłem)
- Zakończenie w terminie budowy „Rozbiórka i budowa stadionu miejskiego i. Kazimierza Górskiego w Płocku przy ul. Łukasiewicza 34 wraz z przebudową infrastruktury towarzyszącej”
- Uzyskanie w dniu 24.07.2023r pozwolenie na użytkowanie dla inwestycji deweloperskiej w Zakopanym dla której Spółka zależna Emitenta – JHM DEVELOPEMENT S.A. zawarła 180 umów przedwstępnych/deweloperskich;(przeniesienie własności tych lokali mieszkalnych IV kwartale 2023r)

Listę zawartych umów w raportowanym okresie prezentuje poniższa tabela.

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
12.01.2023	57.607	Województwo Pomorskie – Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku	Budowa zachodniego obejścia drogowego miasta Chojnice. Konsorcjum firm w składzie: <ul style="list-style-type: none"> • KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Lider Konsorcjum), • MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum)
06.03.2023	84.726	Development Concept One DM Sp. z o.o.	budowa dwóch budynków magazynowo-produkcyjno-usługowych z zapleczem socjalno- biurowym, o wiodącej funkcji zakładu produkcyjnego, budynkami towarzyszącymi w zakresie oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą, a także wraz z inwestycją drogową niezbędną z skomunikowania inwestycji z drogami publicznymi. Obiekt budowy będzie zlokalizowany przy ul. Rzecznej 6 w Warszawie (dzielnica Targówek).
15.03.2023	30.750	Gmina Olsztyn	zwiększenie wynagrodzenia Emitenta za realizację zadania pn. „Przebudowa i rozbudowa hali widowiskowo-sportowej Urania w Olsztynie” z tytułu przyznanej kwoty waloryzacji w wysokości 30.750.000,00 zł brutto, co stanowi 15 procent pierwotnego wynagrodzenia umownego. Zakończenie robót budowlanych dla przedmiotowej inwestycji przewidziano na 16 października 2023 roku.
18.04.2023	31.596	Gmina Grodzisk Mazowiecki	wykonanie zadania inwestycyjnego pn. „Budowa szkoły podstawowej z oddziałami przedszkolnymi we wsi Szczęsne, Gmina Grodzisk Mazowiecki – ETAP II”.
30.05.2023 (otrzymanie zwrotnie podpisanej umowy)	106.300	Centrum Wynajmu Nieruchomości 4 Spółka Akcyjna	zaprojektowanie, wykonanie oraz przekazanie Zamawiającemu centrum logistycznego, położonego w m. Bolewicko, gm. Miedzichowo, powiat nowotomyski wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną

27.06.2023	104.700	Miasto Słupsk	<p>Kontynuacja budowy „Ringu Miejskiego” w Słupsku”, realizowanych na podstawie dokumentacji projektowej pn. „Budowa nowego połączenia drogi krajowej nr 21 z drogą wojewódzką nr 210 (w ciągu ulic Słonecznej, Rybackiej oraz Leśnej). Konsorcjum firm w składzie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Lider Konsorcjum), • MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum)
03.08.2023	69.300	ED SAN III SANCAK Sp. K	<p>budowa zespołu budynków handlowo – usługowych wraz z niezbędnymi instalacjami wewnętrznymi, pylonem reklamowym i zagospodarowaniem terenu wraz z układem komunikacyjnym i miejscami postojowymi oraz infrastrukturą techniczną w miejscowości Mysiadło, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie.)</p>
18.08.2023	78.772	ACE 10 Sp. z o.o	<p>zaprojektowanie i budowa obiektu handlowo – usługowego typu Retail Park wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w Ostródzie, woj. warmińsko – mazurskie</p>
25.09.2023	50.687	Wojewódzki Kujawsko – Pomorski: Zarząd Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy	<p>Poprawa warunków obsługi i rozwoju terenu Brzeskiej Strefy Gospodarczej poprzez modernizację drogi wojewódzkiej nr 268”.</p>
29.09.2023	-	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad	<p>Zawarcie przez konsorcjum firm</p> <ul style="list-style-type: none"> • MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach, ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice; • KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni, ul. Zakole 1, 86-061 Brzoza; • PRYWATNA SPÓŁKA AKCYJNA „ZRZESZENIE BUDOWLANE INTERBUDMONTAŻ” z siedzibą w Kijowie, ul. T. Strokacza budynek 1, 03148 Kijów, Ukraina <p>aneksu do umowy z dn. 19.10.2019 roku na realizację zadania pn. „Budowa drogi ekspresowej S1 (dawniej S69) Bielsko-Biała-Żywiec-Zwardoń, odcinek Przybędza-Milówka (obejście Węgierskiej Górki)” przesuwającego termin realizacji umowy. do dn. 27 lipca 2024 roku</p>

W raportowanym okresie istotnym niepowodzeniem Emitent był spadek wartości portfela zamówień Grupy Kapitałowej Emitenta, który na dzień 30 września 2023r wynosił około 4,314 mln zł na lata 2023-2026.

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 niespłaceniu 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.

Jako czynnik o nietypowym charakterze występujący w raportowanym okresie mający znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe należy wskazać konflikt zbrojny w Ukrainie. Wpływ tego czynnika opisano w Nocie 40 Czynniki Ryzyka – Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na Ukrainie.

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 2023 r., nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
13.10.2023	127.000	SANGATE SANCAK Spółka komandytowa	budowa budynku hotelu z częścią biurową i usługami, garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Komitetu Obrony Robotników w dzielnicy Włochy m. st. Warszawy”.
18.05.2023	59.581	Agencja Mienia Wojskowego	Budowa Centrum Sportowego z komunikacją wewnętrzną oraz niezbędną infrastrukturą techniczną
09.11.2023	107.000	Centrum Wynajmu Nieruchomości 2 S.A.	zaprojektowanie, budowa i przekazanie do eksploatacji Centrum Dystrybucyjnego, położonego w m. Kaliszki, gm. Biała Piska (pow. piski, woj. warmińsko – mazurskie) wraz z zagospodarowaniem terenu oraz
09.11.2023	102.000	Centrum Wynajmu Nieruchomości 5 S.A.	zaprojektowanie, budowa i przekazanie do eksploatacji Centrum Dystrybucyjnego, położonego w m. Janów Lubelski, gm. Janów Lubelski (pow. janowski, woj. lubelskie) wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą zewnętrzną i wewnętrzną.

W dniu 5 października 2023r Emitent powziął informację od Zamawiającego, Województwa Świętokrzyskiego – Świętokrzyskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich (ul. Jagiellońska 72, 25-602 Kielce), że w postępowaniu przetargowym prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego p.n. „**Budowa obwodnicy m. Nowy Korczyn**” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum (dalej: „Konsorcjum”) firm w składzie:

- MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum),
- KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobyłarni (Partner Konsorcjum),

Wartość oferty: 93 206 844,45 złotych brutto.

W dniu 6 listopada 2023r. Emitent powziął informację od Zamawiającego, Urzędu Gminy Piła (Plac Staszica 10, 64-920 Piła), że w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. **„Rozwój zachodniej strefy przemysłowej w Pile, w tym parku przemysłowego Piła-Lotnisko”** jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum (dalej: „Konsorcjum”) firm w składzie:

- KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobyłarni (Lider Konsorcjum),
- MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum).

Wartość oferty: 39 494 087,53 złotych brutto.

W dniu 10 listopada 2023r Emitent powziął informację od Zamawiającego, Zarządu Infrastruktury Miejskiej w Słupsku (ul. Artura Grottgera 13, 76-200 Słupsk), że w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. **„Uzbrojenie terenów inwestycyjnych pod funkcję przemysłową w północnej części Miasta Słupska w systemie zaprojektuj - wybuduj”** jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum (dalej: „Konsorcjum”) firm w składzie:

- KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobyłarni (Lider Konsorcjum),
- MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum).

Wartość oferty: 66 860 623,91 złotych brutto.

W dniu 15 listopada 2023r. Emitent powziął informację od Zamawiającego - Gminy Słupsk (ul. Sportowa 34,76-200 Słupsk), że w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. **„Budowa i rozbudowa dróg gminnych, drogi powiatowej i odcinka drogi krajowej na odcinku Jezierzycy – Redzikowo”** w podziale na dwie części: Część I: obejmująca odcinek drogi od Jezierzycy do Redzikowa Część II: obejmująca odcinek dróg w Redzikowie i w m. Słupsk jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum (dalej: „Konsorcjum”) firm w składzie:

- KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobyłarni (Lider Konsorcjum),
- MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum).

Wartość oferty:

- część I: 37 644 619,28 złotych brutto;
- część II: 37 101 791,60 złotych brutto.

Łączna wartość wybranych ofert: 74 746 410,88 złotych brutto.

W dniu 17 listopada 2023r. Emitent powziął informację od Zamawiającego – Zarządu Dróg Powiatowych w Płocku (ul. Bielska 57a, 09-400 Płock), że w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. **„Rozbudowa ciągu dróg powiatowych: nr 2911W Goślice – Smolino – Sędek – Kłaki – Drobin i 2920W Opatówiec – Zagroba”** jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum (dalej: „Konsorcjum”) firm w składzie:

- KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobyłarni (Lider Konsorcjum),
- MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum).

Wartość oferty: 72 112 953,49 zł brutto.

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 01.01.2023r- 30.09.2023r.

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 01.01.2023r. - 30.09.2023r.

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 01.01.2023r. - 30.09.2023r.

Żaden z członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie posiada opcji na akcje Spółki

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

W dniu 25.02.2020 r. KOBYLARNIA S.A. jako lider konsorcjum wniosła pozew przeciwko GDDKiA o wartości przedmiotu sporu 67 422 tys. zł obejmujący roszczenie o waloryzację wynagrodzenia Konsorcjum w związku z realizacją zadań inwestycyjnych: obwodnica Inowrocławia (łącznik), obwodnica Bolkowa, budowa fragmentu drogi ekspresowej S-5. Łączna wartość sporów KOBYLARNIA S.A. z GDDKiA na dzień 30.09.2023 r. wyniosła 71.820 tys. zł.

Informacje nt. postępowań sądowych zostały przedstawione w Nocie nr 38 – Sprawy Sądowe do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2023r. - 30.09.2023r.

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 powiązаныmi, 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 powiązаныmi, 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 39 – Zobowiązania warunkowe do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2023r- 30.09.2023r.

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 osiągnięte 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,
- przebiegu i konsekwencji konfliktu zbrojnego w Ukrainie.

Czynników wewnętrznych:

- kondycji finansowej Spółek z Grupy w szczególności MIRBUD S.A.,
- ugruntowanej pozycji w sektorze budownictwa kubaturowego przemysłowego,
- systematycznego rozwoju Grupy w branży inżynierijno-drogowej,
- systematycznego wypełniania portfela zamówień na lata 2023 – 2026,
- zdywersyfikowanego portfela zamówień na lata 2023 – 2026,

- dalszego rozwijania działalności deweloperskiej poprzez realizację projektów w Łodzi, Poznaniu, Gdańsku, Bydgoszczy, Jastrzębiej Górze,
- komercjalizacji i ściągłości czynszów w CH MARYWILSKA 44 sp. z o.o. po okresie wstrzymania handlu w związku z pandemią korona wirusa,
- 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,
- osiągnięcia zgodnych z planowanymi wyników finansowych przez spółki zależne w Grupie.

XIII. JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA SPÓŁKI MIRBUD S.A. ZA III KWARTAŁY 2023 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 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
<u>Działalność kontynuowana</u>					
Przychody ze sprzedaży	17	568 262	1 438 935	665 413	1 631 893
Koszt własny sprzedaży	18	-520 323	-1 330 795	-612 415	-1 513 784
Zysk brutto na sprzedaży		47 939	108 141	52 998	118 109
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	3 369	10 837	5 837	10 811
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-19 602	-44 937	-13 158	-33 867
EBIT		31 706	74 040	45 677	95 053
Przychody finansowe		294	11 252	6 029	35 260
Koszty finansowe	21	-3 636	-12 310	-4 789	-13 064
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		28 364	72 982	46 917	117 250
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-4 583	-12 118	-9 037	-22 443
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		23 781	60 864	37 880	94 806
<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>23 781</u>	<u>60 864</u>	<u>37 880</u>	<u>94 806</u>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących					
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	<u>23 781</u>	<u>60 864</u>	<u>37 880</u>	<u>94 806</u>

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
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 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Łącznie całkowite dochody		23 781	60 864	37 880	94 806
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	<u>23 781</u>	<u>60 864</u>	<u>37 880</u>	<u>94 806</u>

2. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Aktywa trwałe		603 340	582 228	591 371
Rzeczowe aktywa trwałe	1	70 852	69 538	68 131
Nieruchomości inwestycyjne	2			
Wartości niematerialne	3	112	389	484
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	504 862	472 108	472 108
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	4 655	5 958	398
rozliczenia międzyokresowe		47	419	398
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	22 860	34 235	50 250
Aktywa obrotowe		691 969	843 904	932 953
Zapasy	9	2 499	1 267	4 734
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	17 070		
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	627 211	548 836	836 499
rozliczenia międzyokresowe		1 581	802	1 198
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	45 189	293 801	91 720
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
Aktywa razem	-	1 295 309	1 426 132	1 524 323

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Kapitał własny	12	504 371	467 361	441 946
Wyemitowany kapitał podstawowy		9 174	9 174	9 174
Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów				
Pozostałe kapitały rezerwowe		115 103	115 103	115 103
Zyski zatrzymane, w tym:		380 093	343 083	317 669
<i>Zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>		<i>60 864</i>	<i>120 221</i>	<i>94 806</i>
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		504 371	467 361	441 946
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
Zobowiązania razem		790 938	958 771	1 082 377
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		149 817	256 547	327 633
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	25 505	22 991	14 066
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	61	61	95
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	63 754	122 002	103 379
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	15	60 497	111 493	210 093
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		641 121	702 225	754 745
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	2 176	2 176	2 247
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	87 366	34 355	34 418
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	15	551 579	654 464	686 722
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	505	484	505
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11		11 230	31 358
Razem kapitały i zobowiązania	-	1 295 309	1 426 132	1 524 323

3. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Zysk przed opodatkowaniem		28 364	72 982	46 917	117 250
Korekty razem		-61 936	-221 495	12 423	-192 933
Amortyzacja		2 271	6 556	2 017	5 813
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych		1 963	4 375		
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-54	-115	20	27
Koszty finansowania zewnętrznego		3 266	9 178	5 942	9 835
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		-55 746	-153 880	22 045	218 926
Zmiana stanu należności		-13 815	-78 224	-22 894	-398 855
Zmiana stanu zapasów		-767	-1 233	2 850	-3 659
Zmiana stanu rezerw				-41	-1 433
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych		910	-6 576	-79	-24 665
Inne zmiany w kapitale obrotowym		35	-1 575	2 562	1 078
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		-33 572	-148 512	59 340	-75 684
Zapłacony podatek dochodowy		1 132	-9 459	-26 917	-34 376
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-32 440	-157 971	32 423	-110 059
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych		64	214	2	358
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-1 159	-4 679	-564	-3 261
Sprzedaż wartości niematerialnych					
Nabycie wartości niematerialnych					
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych					
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych					
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych					
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanim					
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych					
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym					
Sprzedaż instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej					
Nabycie instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej		-8 470	-32 755		
Otrzymane dywidendy			10 000		24 844
Otrzymane odsetki		294	1 252	-644	160
Pozostałe wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej				-39	-39
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-9 271	-25 968	-1 246	22 062
Wpływy od akcjonariuszy					
Wyплаты na rzecz właścicieli			-23 853		-18 349

Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	238	1 179	1 191	10 629
Splaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	-2 650	-20 035	-7 160	-20 092
Splaty zobowiązań z tytułu leasingu	-2 269	-7 158	-2 288	-6 657
Wpływy z tytułu emisji instrumentów dłużnych				
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych				
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia	-3 560	-10 430	-5 297	-9 995
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe	-1 963	-4 375		
Środki pieniężne z działalności finansowej	-10 204	-64 672	-13 556	-44 465
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-51 915	-248 611	17 622	-132 461
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych				
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	97 104	293 801	74 099	224 182
Środki pieniężne na koniec okresu	45 189	45 189	91 721	91 721
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania	38 059	38 059	40 774	40 774

4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2023	9 174		115 103	343 083	467 361		467 361
Łączne zyski (straty) za okres				60 864	60 864		60 864
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				60 864	60 864		60 864
Wkłady właścicieli							
Wypłaty na rzecz właścicieli				-23 853	-23 853		-23 853
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
Zmiany kapitału własnego w okresie				37 011	37 011		37 011
Stan na 30-09-2023	9 174		115 103	380 093	504 371		504 371

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udiały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2022	9 174		115 103	241 211	365 488		365 488
Łączne zyski (straty) za okres				120 221	120 221		<u>120 221</u>
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				120 221	120 221		<u>120 221</u>
Wkłady właścicieli							
Wyплаты na rzecz właścicieli				-18 349	-18 349		<u>-18 349</u>
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
Zmiany kapitału własnego w okresie				101 872	101 872		<u>101 872</u>
Stan na 31-12-2022	9 174		115 103	343 083	467 361		467 361

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udiały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2022	9 174		115 103	241 211	365 489		365 489
Łączne zyski (straty) za okres				94 806	94 806		94 806
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				94 806	94 806		94 806
Wkłady właścicieli							
Wyплаты na rzecz właścicieli				-18 349	-18 349		-18 349
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							
Zmiany kapitału własnego w okresie				76 457	76 457		76 457
Stan na 30-09-2022	9 174		115 103	317 669	441 946		441 946

5. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Koszty sprzedaży				
Koszty zarządu	-13 307	-31 287	-8 905	-24 870
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne				
Odwrócenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne				
Koszty restrukturyzacji				
Wynik z rozliczeń spraw sądowych	122	28	79	-179
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	54	115	-20	-27
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		10 000		24 844
Odsetki	294	1 252	312	1 117
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	-1 963	-4 375	5 717	9 299
Inne przychody	3 193	10 694	5 758	10 811
Inne koszty	-4 332	-9 275	-4 232	-8 791
Przychody razem	3 663	22 089	11 866	46 071
Koszty razem	-19 602	-44 937	-13 158	-33 867

6. Koszty finansowe

Koszty finansowe	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Odsetki od kredytów	-2 235	-7 239	-3 089	-7 024
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	-514	-1 577	-551	-1 314
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych	-712	-1 515	-900	-1 576
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek	-9	-66	-40	-82
Wycena instrumentów kapitałowych				
Odsetki z tytułu umów faktoringowych	-99	-99		
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych				
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych				
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek	-67	-1 816	-209	-3 068
Koszty razem finansowe	-3 636	-12 310	-4 789	-13 064

7. Koszty według rodzaju

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Amortyzacja	-2 271	-6 556	-2 017	-5 813
Zużycie materiałów i energii	-88 422	-199 668	-94 812	-299 154
Usługi obce	-408 346	-1 058 455	-489 019	-1 154 068
Podatki i opłaty, w tym:	-118	-795	-65	-592
Wynagrodzenia	-15 917	-45 562	-14 852	-41 979
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-3 741	-9 632	-3 402	-8 551
Pozostałe koszty rodzajowe	-8 191	-26 205	-6 366	-17 324
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-6 624	-15 210	-10 787	-11 174
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki				
Razem	-533 630	-1 362 082	-621 320	-1 538 654

8. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
<u>Należności długoterminowe</u>	<u>4 608</u>	<u>5 538</u>	<u>-</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek			
inne należności od jednostek powiązanych	4 608	5 538	
inne należności od pozostałych jednostek			
<u>Należności krótkoterminowe</u>	<u>625 630</u>	<u>548 034</u>	<u>835 301</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych	10 341	4 529	13 771
należności handlowe od pozostałych jednostek	466 764	409 908	739 754
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	50 543	55 376	43 115
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	1	5	4
kwoty przekazane na dostawy	19 282	22 671	25 242
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych			
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	1 140	3 996	4 196
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	77 558	51 549	9 220
<u>Razem</u>	<u>630 238</u>	<u>553 572</u>	<u>835 301</u>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
<u>Należności handlowe brutto</u>	<u>652 622</u>	<u>577 101</u>	<u>857 421</u>
nieprzeterminowane, w tym:	445 672	370 283	461 521
wymagalne do 1 miesiąca	365 041	246 015	301 526
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	30 089	68 892	116 881
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	50 543	55 376	43 115
wymagalne od 1 roku do 5 lat			
przeterminowane, w tym:	206 950	206 818	395 900
przeterminowane do 1 miesiąca	11 523	32 188	130 643
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	9 872	24 640	121 026
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	36 263	87 427	93 938
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	31 292	37 885	27 338
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	117 999	24 678	22 955
należności w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło	-1 644	-1 644	-563
odpis aktualizujący należności	-20 740	-21 885	-21 557
<u>Należności handlowe netto</u>	<u>630 238</u>	<u>553 572</u>	<u>835 301</u>

9. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
<u>Zobowiązania długoterminowe</u>	<u>60 497</u>	<u>111 493</u>	<u>210 093</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	27 807	25 082	104 822
Zaliczki otrzymane	32 689	86 410	105 271
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<u>Zobowiązania krótkoterminowe</u>	<u>551 074</u>	<u>653 980</u>	<u>686 217</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	91 811	63 364	52 592
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych	3 635	13 635	21 460
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	190 217	260 218	299 750
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	92 888	136 300	229 657
Zaliczki otrzymane	9 196	32 053	8 563
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	99	6 332	39 430
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	3 976	3 469	3 333
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	159 253	138 607	31 432
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<u>Razem</u>	<u>611 571</u>	<u>765 472</u>	<u>896 309</u>

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
<u>Zobowiązania handlowe</u>	<u>611 571</u>	<u>765 472</u>	<u>896 309</u>
nieprzeterminowane	577 160	739 644	822 678
wymagalne do 1 miesiąca	331 582	377 088	479 613
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	16 634	80 403	92 977
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	168 448	170 661	39 996
wymagalne od 1 roku do 5 lat	60 497	111 493	210 093
przeterminowane do 1 miesiąca	20 050	24 465	59 788
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	14 361	1 363	13 843
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
<u>Przeterminowane razem</u>	<u>34 411</u>	<u>25 828</u>	<u>73 631</u>

XIV. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd dnia 28 listopada 2023 roku.

Jerzy Mirgos	Sławomir Nowak
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

Paweł Korzeniowski	Tomasz Sałata
Członek Zarządu	Członek Zarządu

Anna Zuchora
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych