



GRUPA KAPITAŁOWA MIRBUD

SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za okres od 01.01.2024 do 31.03.2024 roku

według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 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	15
IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	16
V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	18
VI. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	20
VII. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	22
VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI PRZEZ GRUPĘ	25
IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	46
X. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN	47
XI. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	48
Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	48
Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne.....	51
Nota 3. Wartości niematerialne	54
Nota 4. Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek zależnych	56
Nota 5. Inwestycje wyceniane metodą praw własności	59
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe.....	60
Nota 7. Aktywa biologiczne	62
Nota 8. Inne aktywa gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	62
Nota 9. Zapasy	62
Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	63
Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania	63
Nota 12. Kapitały	64
Nota 13. Rezerwy	67
Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań.....	67
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.....	101
Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone	102
Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.....	102
Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.....	103
Nota 38. Sprawy sądowe.....	105
Nota 39. Zobowiązania warunkowe	106
Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem.....	107
XII. JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA SPÓŁKI MIRBUD S.A. ZA I KWARTAŁ 2024 ROKU	123
1. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	123
2. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	125
3. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	127
4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	129
5. Pozostałe przychody i koszty operacyjne	132
6. Koszty finansowe	133
7. Koszty według rodzaju	133
8. Należności handlowe i pozostałe.....	134
9. Zobowiązania handlowe i pozostałe	135
XIII. OPIS ISTOTNYCH ZDARZEŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH	136
XIV. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	144

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
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 =			4,3211	4,7005
Przychody ze sprzedaży	646 595	515 328	149 637	109 633
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	54 082	25 620	12 516	5 451
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	40 870	16 554	9 458	3 522
Zysk (strata) netto	33 248	13 118	7 694	2 791
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	33 248	13 118	7 694	2 791
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-107 783	-202 513	-24 944	-43 084
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-26 927	-1 469	-6 231	-313
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-21 808	-1 420	-5 047	-302
Przepływy pieniężne netto razem	-156 518	-205 403	-36 222	-43 698
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,36	0,14	0,08	0,03
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,36	0,14	0,08	0,03

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,3009	4,3480
Aktywa razem	2 095 569	2 283 801	487 240	525 253
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 268 771	1 490 251	295 001	342 744
Zobowiązania długoterminowe	496 633	496 143	115 472	114 108
Zobowiązania krótkoterminowe	772 138	994 108	179 530	228 636
Kapitał własny	826 799	793 550	192 239	182 509
Kapitał podstawowy	9 174	9 174	2 133	2 110
Liczba akcji w sztukach	91 744 200	91 744 200	91 744 200	91 744 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	9,01	8,65	2,10	1,99
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	9,01	8,65	2,10	1,99

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
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 =			4,3211	4,7005
Przychody ze sprzedaży	365 411	384 496	84 564	81 799
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	21 767	18 674	5 037	3 973
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 077	15 619	3 721	3 323
Zysk (strata) netto	13 006	12 713	3 010	2 705
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	13 006	12 713	3 010	2 705
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-114 719	-148 457	-26 548	-31 583
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-5 585	-137	-1 292	-29
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-13 118	-9 349	-3 036	-1 989
Przepływy pieniężne netto razem	-133 421	-157 942	-30 877	-33 601
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,14	0,14	0,03	0,03
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,14	0,14	0,03	0,03

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,3009	4,3480
Aktywa razem	1 266 835	1 434 222	294 551	329 858
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	713 003	893 395	165 780	205 473
Zobowiązania długoterminowe	152 288	166 342	35 408	38 257
Zobowiązania krótkoterminowe	560 715	727 053	130 371	167 215
Kapitał własny	553 832	540 827	128 771	124 385
Kapitał podstawowy	9 174	9 174	2 133	2 110
Liczba akcji w sztukach	91 744 200	91 744 200	91 744 200	91 744 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	6,04	5,89	1,40	1,36
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	6,04	5,89	1,40	1,36

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. powstała 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 roku.

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	
Radosław Niewiadomski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Maria Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Bartosz Wilczak	Członek Rady Nadzorczej
Jerzy Łuczak	Członek Rady Nadzorczej
Jacek Tucharz	Członek Rady Nadzorczej

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 Tucharz.

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:

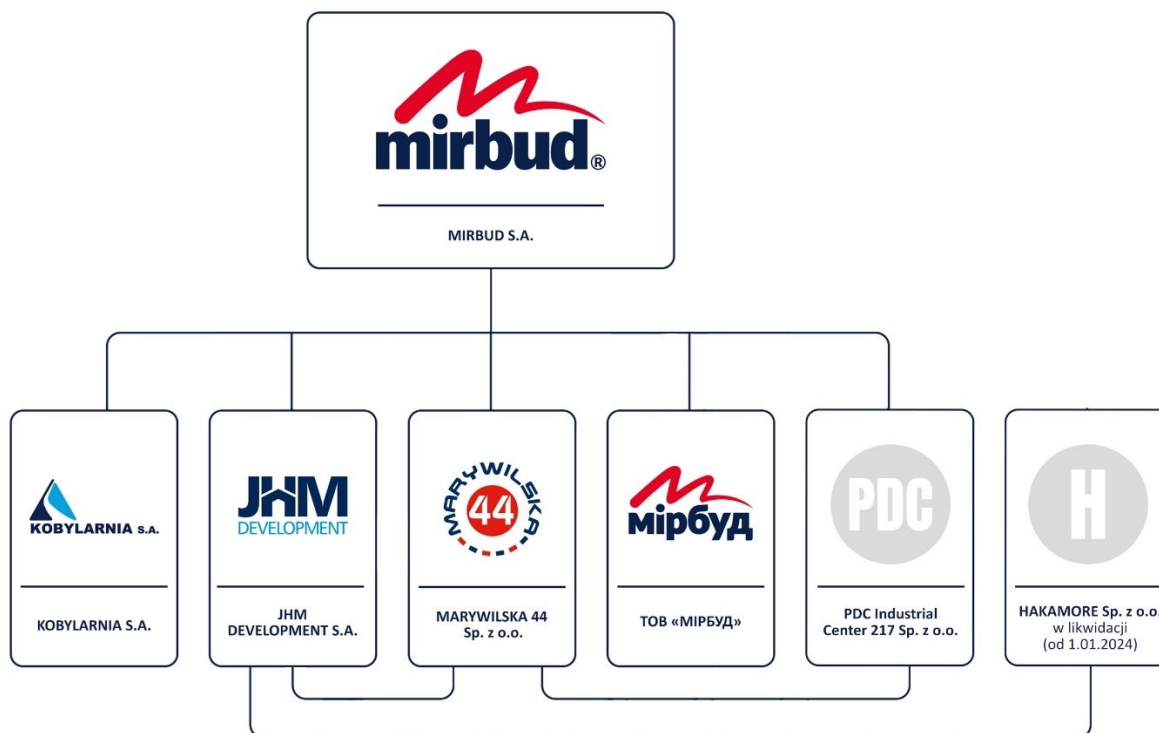
- Pani Agnieszki Bujnowskiej (Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr XIII/2023 z dnia 19 czerwca 2023 roku Pani Agnieszka Bujnowska pełni funkcję Sekretarza Rady Nadzorczej MIRBUD S.A.);
- Pana Wiesława Kosonóg (zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr XII/2023 z dnia 19 czerwca 2023 roku Pan Wiesław Kosonóg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

Z dniem 01 grudnia 2023 roku Pan Wiesław Kosonóg złożył oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej MIRBUD S.A.

W dniu 11 lutego 2024 roku wygasła kadencja Pana Stanisława Lipca na stanowisku Członka Rady Nadzorczej.

W dniu 18 marca 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło Uchwałę w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. Pana Jerzego Łuczaka.

Struktura grupy kapitałowej na dzień 31 marca 2024 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. Uchwałę nr 2 z dnia 01.07.2022 roku na stanowisko likwidatora Spółki powołany został Pan Wacław 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.

W dniu 29 listopada 2023 roku Spółka MIRBUD S.A. nabyła 20.700 udziałów w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Centre 217 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 50 PLN każdy i łącznej wartości nominalnej 1.035 tys. PLN, co stanowi 49,88% kapitału zakładowego Spółki.

W transakcji zakupu udziałów uczestniczyła również Spółka z Grupy MIRBUD S.A. – Marywilska 44 Sp. z o.o., która w dniu 29 listopada 2023 roku nabyła 20.800 udziałów w kapitale zakładowym Spółki będącej przedmiotem umowy sprzedaży. Wartość nominalna udziału wynosiła 50 PLN każdy, co daje łączną wartość nominalną 1.040 tys. PLN, co stanowi 50,12% kapitału zakładowego Spółki PDC Industrial Centre 217 Sp. z o.o.

W dniu 9 lutego 2024 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała sprzedaży 6.148 udziałów w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Centre 217 Sp. z o.o. na rzecz PG DUTCH HOLDING I B.V. Wartość nominalna udziałów wynosiła 50 PLN każdy, co daje wartość 307 tys. PLN, stanowiącą 14,81% kapitału zakładowego Spółki PDC Industrial Centre 217 Sp. z o.o.

Na dzień 31 marca 2024 roku Grupa MIRBUD posiadała łącznie 85,19% udziałów w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Centre 217 Sp. z o.o.

Dnia 24 lipca 2021 r. spółka JHM Development Sp. z o.o. zakupiła od Syndyka Masy Upadłości Spółkę 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 8 października 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.

Postanowieniem z dnia 1 lipca 2022 roku Sąd Rejonowy dla m.st Warszawa w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych umorzył postępowanie upadłościowe HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie. Sąd Okręgowy w Warszawie stwierdził prawomocność niniejszego postanowienia z dniem 17 listopada 2023 roku.

Na dzień 31 marca 2024 r. nowo nabyta spółka nie została objęta konsolidacją. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki HAKAMORE Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach Uchwałą nr 1 z dnia 28 grudnia 2023 roku postanowiło z dniem 1 stycznia 2024 roku rozwiązać Spółkę i postawić ją w stan likwidacji.

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

Działają 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	PDC Industrial Centre 217 Sp. z o.o.
Siedziba	Warszawa
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	525-286-46-71
REGON	389097185
Dane adresowe	ul. Marywilska 44, 03-042 Warszawa
Telefon	+48(22) 423-10-00
Fax:	+48(22) 423-10-00
Poczta elektroniczna	-
Strona internetowa	-

Konsolidowana metodą pełną

Działa 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
Kraj siedziby:	Ukraina

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

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terenie Ukrainy.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej jest:

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

Kapitał zakładowy ТОВ «МІРБУД» wynosi 2.377.752,81 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 29 marca 2024 r. wynosi 243.244,11 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 31 marca 2024 r. wartość wniesionego kapitału wynosiła 315.877,09 zł. Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

Nazwa jednostki	HAKAMORE Sp. z o.o. w likwidacji (od dnia 01.01.2024 r.)
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	701-062-62-88
REGON	365705166
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18A, 96-100 Skierniewice
Telefon	+48 (46) 833-61-28
Fax:	+48 (46) 833-61-28
Poczta elektroniczna	
Strona internetowa	

Dnia 24 lipca 2021 r. spółka JHM Development Sp. z o.o. zakupiła od Syndyka Masy Upadłości Spółkę 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 8 października 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.

Postanowieniem z dnia 1 lipca 2022 roku Sąd Rejonowy dla m.st Warszawa w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych umorzył postępowanie upadłościowe HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie. Sąd Okręgowy w Warszawie stwierdził prawomocność niniejszego postanowienia z dniem 17 listopada 2023 roku.

Na dzień 31 marca 2024 r. nowo nabyta spółka nie została objęta konsolidacją. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki HAKAMORE Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach Uchwałą nr 1 z dnia 28 grudnia 2023 roku postanowiło z dniem 1 stycznia 2024 roku rozwiązać Spółkę i postawić ją w stan likwidacji. Od tego dnia nazwa Spółki brzmi Hakamore sp. z o.o. w likwidacji.

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 1 stycznia 2024 r. do 31 marca 2024 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 nie 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 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:
		od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
<u>Działalność kontynuowana</u>			
Przychody ze sprzedaży	17	646 595	515 328
Koszt własny sprzedaży	18	-568 308	-471 943
Zysk brutto na sprzedaży		78 287	43 384
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	9 358	6 405
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-33 563	-24 169
EBIT		54 082	25 620
Przychody finansowe		405	1 848
Koszty finansowe	21	-13 617	-10 914
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		40 870	16 554
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-7 622	-3 436
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		33 248	13 118
<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			
ZYSK (STRATA) NETTO		33 248	13 118
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	-	33 248	13 118

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
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:
		od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Łączne całkowite dochody		33 248	13 118
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	<u>33 248</u>	<u>13 118</u>

Zysk na jedną akcję w PLN

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Podstawowy zysk na akcję, w tym:	0,36	0,14
Z działalności kontynuowanej	0,36	0,14
Z działalności zaniechanej		
Rozwodniony zysk na akcję, w tym:	0,36	0,14
Z działalności kontynuowanej	0,36	0,14
Z działalności zaniechanej		

V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Aktywa trwałe		864 172	846 978	725 313
Rzeczowe aktywa trwałe	1	289 494	268 712	170 545
Nieruchomości inwestycyjne	2	489 397	490 841	483 857
Wartości niematerialne	3	9 325	9 199	5 150
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	37 716	40 383	10 969
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	6	1 813	2 102	3 141
Aktywa biologiczne	7			47
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	36 427	35 740	51 651
Aktywa obrotowe		1 231 397	1 436 824	1 371 959
Zapasy	9	426 202	389 856	416 986
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	18 657	20 056	559
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym: rozliczenia międzyokresowe	6	547 230	595 914	612 097
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	49	35 222	40 161
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	239 258	395 776	302 157
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
Aktywa razem	-	2 095 569	2 283 801	2 097 272

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Kapitał własny	12	826 799	793 550	695 107
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:		597 125	563 877	465 434
<i>Zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>		33 248	135 414	13 118
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		826 799	793 550	695 107
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
Zobowiązania razem		1 268 771	1 490 251	1 402 165
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		496 633	496 144	566 123
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	49 882	46 018	36 170
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	8 850	8 850	7 434
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	296 117	314 284	358 974
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	15	141 783	126 991	163 545
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		772 138	994 107	836 042
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	6 638	6 690	4 384
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	89 274	90 521	94 488
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	15	672 064	895 167	726 808
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	4 162	1 730	10 361
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
Razem kapitały i zobowiązania	-	2 095 569	2 283 801	2 097 272

VI. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepłyów pieniędźnych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Zysk przed opodatkowaniem	40 870	16 554
Korekty razem	-148 040	-214 400
Amortyzacja	5 008	4 472
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych	-3 837	1 513
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej	-158	-1 006
Koszty finansowania zewnętrznego	8 133	7 406
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych	-208 311	-169 211
Zmiana stanu należności	86 812	-33 176
Zmiana stanu zapasów	-36 345	-24 075
Zmiana stanu rezerw	-52	-212
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych	-34	-29
Inne zmiany w kapitale obrotowym	744	-83
Środki pieniędźne z działalności operacyjnej	-107 170	-197 847
Zapłacony podatek dochodowy	-613	-4 667
Środki pieniędźne netto z działalności operacyjnej	-107 783	-202 513
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych	1 187	1 095
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-26 092	-2 934
Sprzedaż wartości niematerialnych		35
Nabycie wartości niematerialnych	-11	
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		
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	-2 415	
Otrzymane dywidendy		
Otrzymane odsetki	405	335
Pozostałe wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej		
Środki pieniędźne netto z działalności inwestycyjnej	-26 927	-1 469
Wpływy od akcjonariuszy		
Wyплаты na rzecz właścicieli		
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	2 676	31 820
Splaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	-18 340	-16 130

Splaty zobowiązań z tytułu leasingu	-1 444	-6 353
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych		
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych		-3 017
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia	-8 537	-7 741
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe	3 837	
Środki pieniężne z działalności finansowej	-21 808	-1 420
<u>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</u>	<u>-156 518</u>	<u>-205 403</u>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych		
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych	-156 518	-205 403
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	395 776	507 560
Środki pieniężne na koniec okresu	239 258	302 157
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania	109 701	88 610

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 dominującej/kapitał zapasowy	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2024	9 174		220 499	563 877	793 550		793 550
Łączne zyski (straty) za okres				33 248	33 248		33 248
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				33 248	33 248		33 248
Wkłady właścicieli							
Wypłaty na rzecz właścicieli							-
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
Zmiany kapitału własnego w okresie				33 248	33 248		33 248
Stan na 31-03-2024	9 174		220 499	597 125	826 799		826 799

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				135 414	135 414		135 414
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				135 414	135 414		135 414
Wkłady właścicieli							
Wyплаты 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				111 561	111 561		111 561
Stan na 31-12-2023	9 174		220 499	563 877	793 550		793 550

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				13 118	13 118		13 118
Inne całkowite dochody							-
Całkowite dochody za okres				13 118	13 118		13 118
Wkłady właścicieli							-
Wyплаты na rzecz właścicieli							-
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
Zmiany kapitału własnego w okresie				13 118	13 118		13 118
Stan na 31-03-2023	9 174		220 499	465 434	695 107		695 107

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, poczynając od pierwszego dnia miesiąca, w którym przyjęto do użytkowania wartości niematerialne. Amortyzację przerywa się w końcu tego miesiąca, w którym nastąpi zrównanie wartości zakumulowanej amortyzacji z wartością początkową lub w którym przeznaczono do likwidacji, sprzedano lub stwierdzono niedobór składnika majątkowego wartości niematerialnych i prawnych.

Odpisy amortyzacyjne od składników wartości niematerialnych dokonywane są liniowo przy zastosowaniu następujących stawek:

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

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

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

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

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

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

Koszty prac badawczych i rozwojowych

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

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

Wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki gospodarczej jest początkowo ujmowana według ceny nabycia stanowiącej nadwyżkę kosztów połączenia jednostek gospodarczych nad udziałem jednostki przejmującej w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych.

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

Tytuł	Stopa amortyzacji rocznej
Grunty (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 ustaloną 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 wymienialne 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 ujmują się w kapitale własnym.

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

Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne ujmują 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 ujmują 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 najprostszyc 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 pozostałe 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 powiązаныmi

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

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
Zmiany do MSR 7 "Rachunek przepływów pieniężnych" oraz MSSF 7 "Instrumenty finansowe - ujawnienie informacji" - umowy finansowania zobowiązań wobec dostawców	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 wymiennialności	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:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Rzeczowe aktywa trwałe własne	209 596	185 507	93 669
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	79 898	83 205	76 876
Razem	289 494	268 712	170 545
Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań	48 855	49 389	31 503

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
Razem			

Dane nie występują

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Koszty	125 554	126 078	112 152
Umorzenie	-45 657	-42 873	-35 276
Razem	79 898	83 205	76 876

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 01-01-2023									
Koszty	22 466	46 444	62 091	37 028	1 860	577			170 467
Umorzenie i odpisy aktualizujące									
Wartość księgowa netto	22 466	46 444	62 091	37 028	1 860	577	-	-	170 467
Zwiększenia	10 583		15 143	12 262	802	83 256			122 046
w tym nadwyżki z przeszacowania									
Zmniejszenia	-48	-1 784	-10 088	-5 946	-463	-5 472			-23 801
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji		-1 223	-8 945	-3 953	-463				-14 584
Różnice kursowe									
Stan na 31-12-2023									
Wartość księgowa netto	33 001	44 660	67 146	43 344	2 199	78 361	-	-	268 712
Stan na 01-01-2024									
Koszty	33 001	44 660	67 499	43 257	2 235	102 981			293 634
Umorzenie		-646	-2 708	-630					-3 983
Odpisy aktualizujące									
Wartość księgowa netto	33 001	44 014	64 791	42 628	2 235	102 981	-	-	289 650
Stan na 31-03-2024									
Koszty	-	-	353	-87	35	24 620	-	-	24 922
Zwiększenia w tym:			373	1 081	35	24 620			26 109
-nabycia			373	1 081	35	24 603			26 092
-nabycia jednostki zależne									
-nadwyżki z przeszacowania									
-przeniesienia									
-inne						17			17
Zmniejszenia w tym:			-20	-1 167					-1 187
-zbycie			-20	-1 167					-1 187
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-inne									
Umorzenie	-	-646	-2 708	-630	-157	-	-	-	-4 140
Zwiększenia w tym:		-646	-2 727	-1 592	-157				-5 122
-amortyzacja		-646	-2 727	-1 592	-157				-5 122

-nabycia jednostki zależne									
-inne									
Zmniejszenia			20	962					982
-zbycie			20	962					982
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-przeniesienia									
-inne									
Odpisy aktualizujące									
-odpisy aktualizujące									
-cofnięcia odpisów aktualizujących									
Różnice kursowe									
Wartość netto	33 001	44 014	64 791	42 628	2 078	102 981	-	-	289 494
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.

W dniu 29 listopada 2023 roku Spółka MIRBUD S.A. nabyła 20.700 udziałów w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Centre 217 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Spółka PDC Industrial Center 217 Sp. z o. o. jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Chościszowice, gmina Bolesławiec, obejmująca działkę nr 75 z obrębem 0004 Chościszowice, o powierzchni 10,37 ha. Na przedmiotowej nieruchomości spółka realizuje budowę hali z przeznaczeniem na wynajem na cele logistyczno-magazynowe o powierzchni około 50 000 m². Na dzień 31 marca 2024 roku zaawansowanie budowy wynosiło ok. 90%, a zakończenie realizacji planowane jest na połowę roku 2024. Generalnym wykonawcą inwestycji jest spółka MIRBUD S.A.

W 2023 roku 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 są w pozycji środków trwałych w budowie, natomiast po zakończeniu prac, podwyższą wartość środków trwałych w grupie budynki i budowle.

W dniu 12 maja 2024 roku w wyniku pożaru zniszczeniu uległo Centrum Handlowe Marywilska 44, będące częścią Parku Handlowego Marywilska 44. Zarząd Spółki Marywilska 44 sp. z o.o. podjął decyzje o odbudowie hal handlowych Centrum Handlowego Marywilska 44.

Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	budynki i budowle	RAZEM
Stan na 01-01-2023	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	6 806	-9 058	-2 252
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		4 079	4 079
Inne zmiany			
Stan na 31-12-2023	21 944	468 897	490 841
Nabycia nowych nieruchomości			
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej		-1 444	-1 444
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			
Inne zmiany			
Stan na 31-03-2024	21 944	467 453	489 397

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 inwestycje stanowią istotną część działalności.

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

Na wartość nieruchomości inwestycyjnych składają się:

- 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. 56.724 m² przeznaczonym pod działalność magazynowo – logistyczną o wartości godziwej na dzień 31.12.2023 r. w wysokości 149.899 tys. PLN;
- 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;
- 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 2.982 m² i łącznej wartości 15.010 tys. PLN;
- budynek Park Handlowy Marywilka 44 oddany do użytkowania w dniu 31.12.2017r. o wartości 152.282 tys. PLN;
- 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 31.12.2023 – 135.114 tys. PLN;
- nieruchomość położona w Skierniewicach, przy ul. Reymonta o wartości 783 tys. PLN;
- kwota 21.944 tys. 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.

W wyniku korekty wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na podstawie operatów szacunkowych Spółka JHM Development S.A. dokonała odpisu w pełnej wysokości tj. 3.757 tys. PLN wartości budynku położonego w Skierniewicach przy ul. Sobieskiego, jak również przeszacowania do wartości godziwej gruntów stanowiących własność Spółki o kwotę 6.806 tys. PLN.

W dniu 12 maja 2024 roku w wyniku pożaru zniszczeniu uległo Centrum Handlowe Marywilka 44, będące częścią Parku Handlowego Marywilka 44.

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Własne	354 283	355 728	352 678
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	135 114	135 114	131 180
Razem	489 397	490 841	483 857

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Aktywowane koszty leasingu	-1 444	-5 301	-1 297
Zmiany wartości godziwej		4 079	-3 860
Razem	-1 444	-1 222	-5 157

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Wartość księgowa	489 397	490 841	483 857
Przychody z czynszów	15 945	61 522	14 819
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-6 796	-23 879	-6 359
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów	-1 444	-5 301	-1 297
Razem:	7 705	32 342	7 162
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych			
Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania			

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
I			
II	489 397	490 841	483 857
III			
Razem	489 397	490 841	483 857

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:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Wartości niematerialne własne	9 188	9 025	4 598
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	137	174	552
<u>Razem</u>	<u>9 325</u>	<u>9 199</u>	<u>5 150</u>

Wartości niematerialne stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
<u>Razem</u>			

Dane nie występują.

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Koszty	4 281	4 281	4 281
Umorzenie	-4 144	-4 107	-3 729
<u>Razem</u>	<u>137</u>	<u>174</u>	<u>552</u>

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 01-01-2023						
Koszty		4 509	5 962			10 471
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-5 639			-5 639
Wartość księgową netto		4 509	323			4 832
Zwiększenia		4 414				4 414
w tym nadwyżki z przeszacowania						
Zmniejszenia			-47			-47
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji						
Różnice kursowe						
Stan na 31-12-2023						
Wartość księgową netto	-	8 923	276	-	-	9 199
stan na 2024-01-01						
Koszty		163	11			174
Umorzenie			-48			-48
Odpisy aktualizujące						
Wartość księgową netto	-	9 086	239	-	-	9 325
stan na 2024-03-31						
Koszty		163	11			174
Zwiększenia w tym:		163	11			174
-nabycia			11			11
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne		163				163
Zmniejszenia w tym:						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne						
Umorzenie			-48			-48
Zwiększenia w tym:			-48			-48
-amortyzacja			-48			-48
-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	-	9 086	239	-	-	9 325

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 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:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	1 271	316	316
Inne	36 495	75 289	10 741
Razem	37 766	75 605	11 057

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:
	31.12.2023	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.03.2024	31.03.2024
<u>Długoterminowe aktywa finansowe</u>	40 383	955	-3 622	37 716
<u>w jednostkach powiązanych</u>	316	955	-	1 271
- udziały lub akcje	316	955		1 271
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
<u>w pozostałych jednostkach</u>	40 067	-	-3 622	36 446
- udziały lub akcje	39 820		-3 622	36 198
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe	247			247
<u>Krótkoterminowe aktywa finansowe</u>	35 222	-	-35 173	49
<u>w jednostkach zależnych i współzależnych</u>	35 173	-	-35 173	-
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe	35 173		-35 173	
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<u>w jednostkach stowarzyszonych</u>	-	-	-	-
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<u>w pozostałych jednostkach</u>	49	-	-	49
- 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	49			49
<u>Razem</u>	75 605	955	-38 794	37 766

W związku z umorzeniem postępowania upadłościowego HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości w dniu 20 grudnia 2023 roku pomiędzy HAKAMORE Sp. z o.o., a JHM Development S.A. została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości gruntowych o powierzchni 19,87 ha położonych w Łodzi, przy ul. Politechniki, Wróblewskiego i Różanej. Przyrzeczona umowa sprzedaży tej nieruchomości została zawarta w dniu 25 stycznia 2024 roku.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki HAKAMORE Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach Uchwałą nr 1 z dnia 28 grudnia 2023 roku postanowiło z dniem 1 stycznia 2024 roku rozwiązać Spółkę i postawić ją w stan likwidacji. Zgodnie z podjętą uchwałą rozwiązanie Spółki nastąpi po przeprowadzeniu likwidacji.

W dniu 29 listopada 2023 roku Spółka MIRBUD S.A. nabyła 20.700 udziałów w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Centre 217 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 50 PLN każdy i łącznej wartości nominalnej 1.035 tys. PLN, co stanowi 49,88% kapitału zakładowego Spółki.

W transakcji zakupu udziałów uczestniczyła również Spółka z Grupy MIRBUD S.A. – Marywilska 44 Sp. z o.o., która w dniu 29 listopada 2023 roku nabyła 20.800 udziałów w kapitale zakładowym Spółki będącej przedmiotem umowy sprzedaży. Wartość nominalna udziału wynosiła 50 PLN każdy, co daje łączną wartość nominalną 1.040 tys. PLN, co stanowi 50,12% kapitału zakładowego Spółki PDC Industrial Centre 217 Sp. z o.o.

W dniu 9 lutego 2024 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała sprzedaży 6.148 udziałów w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Centre 217 Sp. z o.o. na rzecz podmiotu z Grupy Panattoni - PG DUTCH HOLDING I B.V. Wartość nominalna udziałów wynosiła 50 PLN każdy, co daje wartość 307 tys. PLN, stanowiącą 14,81% kapitału zakładowego Spółki PDC Industrial Centre 217 Sp. z o.o.

Na dzień 31 marca 2024 roku Grupa MIRBUD posiadała łącznie 85,19% udziałów w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Centre 217 Sp. z o.o.

Spółka PDC Industrial Center 217 Sp. z o. o. jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Chościszowice, gmina Bolesławiec, obejmująca działkę nr 75 z obrębem 0004 Chościszowice, o powierzchni 10,37 ha. Na przedmiotowej nieruchomości spółka realizuje budowę hali z przeznaczeniem na wynajem na cele logistyczno-magazynowe o powierzchni około 50 000 m². Na dzień 31 marca 2024 roku zaawansowanie budowy wynosiło ok. 90%, a zakończenie realizacji planowane jest na połowę roku 2024. Generalnym wykonawcą inwestycji jest spółka MIRBUD S.A. Planowanym segmentem działalności Spółki PDC Industrial Centre 217 Sp. z o.o. po zakończeniu budowy, będzie wynajem powierzchni komercyjnych na rzecz podmiotów zewnętrznych.

W dniu 14 grudnia 2023 roku Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę pożyczki ze Spółką PDC Industrial Centre 217 Sp. z o.o. w maksymalnej kwocie 120.000 tys. PLN, z przeznaczeniem na sfinansowanie budowy Centrum magazynowo – logistyczno – produkcyjnego zlokalizowanego w Chościszowicach gmina Bolesławiec oraz prowadzenie bieżącej działalności gospodarczej. Na dzień 31 marca 2024 roku zadłużenie z tytułu pożyczki wraz z wyceną wynosiło 88.726 tys. PLN.

Wyłaconą kwota została przeznaczona na spłatę należności Spółki PDC Industrial Centre 217 Sp. z o.o. wobec MIRBUD S.A. z tytułu zrealizowanych robót budowlanych w wyżej wymienionej nieruchomości.

Nabycie udziałów w Spółce PDC Industrial Center 217 Sp. z o. o. stanowi kolejny krok w rozwoju działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD w obszarze rynku wynajmu nieruchomości magazynowo - logistycznych. W zakresie realizacji, komercjalizacji i możliwej przyszłej sprzedaży tego projektu Spółka współpracuje z wiodącym na rynku polskim deweloperem powierzchni magazynowych Panattoni Development Europe Sp. z o.o.

W pozycji udziały i akcje w pozostałych jednostkach Spółka MIRBUD S.A. wykazała akcje Spółki Torpol S.A. Pozycja została zakwalifikowana jako instrumenty finansowe wyceniane według wartości godziwej poprzez wynik finansowy. Zarząd przewiduje, że inwestycja ma charakter długoterminowy.

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	571 304	378 244	517 669	
Zobowiązania długoterminowe	61 413	120 651	165 103	
Zobowiązania krótkoterminowe	138 975	136 359	20 681	
Kapitał własny	368 640	121 233	331 884	
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	72 914	205 345	15 810	
Zysk (strata) netto	14 636	4 169	2 295	
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	14 636	4 169	2 295	
Przepływy pieniężne netto razem	41 829	-66 380	1 750	

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych pośrednio	PDC Industrial Centre Sp. z o.o.	Hakamore Sp. z o.o.
Aktywa razem	110 766	
Zobowiązania długoterminowe	89 110	
Zobowiązania krótkoterminowe	9 654	
Kapitał własny	12 001	
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	85,19%	100,00%
Przychody ze sprzedaży		
Zysk (strata) netto	-164	
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	-164	
Przepływy pieniężne netto razem	-293	

Z dniem 1 stycznia 2024 roku Spółka Hakamore Sp. z o.o. została postawiona w stan likwidacji. Od tego dnia nazwa Spółki brzmi Hakamore Sp. z o.o. w likwidacji.

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:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
<u>Należności długoterminowe</u>	<u>1 813</u>	<u>2 102</u>	<u>3 095</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek			
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	1 813	2 102	3 095
<u>Należności krótkoterminowe</u>	<u>539 436</u>	<u>593 926</u>	<u>604 673</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	332 137	383 824	451 948
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	40 473	52 759	63 560
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	3 738	4 233	2 358
kwoty przekazane na dostawy	48 542	35 716	22 574
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	11 264	17 760	1 264
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	1 140	1 140	3 012
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	102 142	98 494	59 957
<u>Razem</u>	<u>541 248</u>	<u>596 028</u>	<u>607 768</u>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
<u>Należności handlowe brutto</u>	<u>565 961</u>	<u>626 327</u>	<u>631 982</u>
nieprzeterminowane, w tym:	469 210	527 382	430 833
wymagalne do 1 miesiąca	390 788	403 942	338 360
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	36 137	68 579	25 818
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	40 473	52 759	63 560
wymagalne od 1 roku do 5 lat	1 813	2 102	3 095
przeterminowane, w tym:	96 751	98 945	201 149
przeterminowane do 1 miesiąca	10 568	53 130	15 510
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	4 943	15 287	50 821
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	50 690	3 850	13 129
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	4 980	1 571	95 563
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	25 571	25 107	26 126
odpis na ryzyko kredytowe	-2 478	-2 478	-2 087
odpis aktualizujący należności	-22 234	-27 821	-22 127
<u>Należności handlowe netto</u>	<u>541 248</u>	<u>596 028</u>	<u>607 768</u>

W odniesieniu do powyższej tabeli, na dzień publikacji sprawozdania finansowego z przedziału należności przeterminowanych uregulowane zostało 46.292 tys. zł.

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
Stan na 01-01-2023	-21 262	-	-3 292	-24 555
Zwiększenia	-451		-5 614	-6 065
Rozwiązania	273			273
Wykorzystania	48			48
Stan na 31-12-2023	-21 392	-	-8 906	-30 299
Zwiększenia	-5			-5
Rozwiązania	26		5 537	5 563
Wykorzystania	29			29
stan na 31-03-2024	-21 343	-	-3 369	-24 712

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. Grupa stwierdza, że ma jedną hegemoniczną grupę należności.

Współczynnik niewypelnienia 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 niewypelnienia zobowiązania ustalony na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosi:

- dla należności niewymagalnych - 0,01%
- dla należności przeterminowanych do 1 miesiąca – 0,03%
- dla należności przeterminowanych od 1 miesiąca do 3 miesięcy – 0,04%
- dla należności przeterminowanych do 3 miesięcy do 6 miesięcy – 0,10%
- dla należności przeterminowanych do 6 miesięcy do 12 miesięcy – 0,25%
- dla należności przeterminowanych powyżej 12 miesięcy – 97,20%

Na dzień 31 marca 2024 r. Grupa przyjęła wartość odpisu na ewentualne ryzyko kredytowe w wysokości 2.478 tys. zł.

Odpisy aktualizujące w aspekcie pozycji, do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło.

Do pozycji tej kwalifikuje się:

- należności od kontrahentów zagrożonych upadłością;
- należności przeterminowane ponad 12 miesięcy, o ile nie istnieją okoliczności wskazujące na wysokie prawdopodobieństwo odzyskania należności.

Grupa stosuje wyliczenie odpisów na ryzyko kredytowe również w odniesieniu do pozycji innych aktywów finansowych według MSSF 9 Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, jako model utraty wartości oparty na oczekiwanych stratach kredytowych.

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:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Inne aktywa długoterminowe	-	-	47
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe			47
Pozostałe aktywa długoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane			
Inne aktywa krótkoterminowe	7 794	1 988	7 424
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	7 794	1 988	7 424
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane			
Razem	7 794	1 988	7 471

Nota 9. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Materiały	39 052	26 798	11 569
Półprodukty i produkty w toku	120 285	116 177	250 030
Produkty gotowe			
Towary	142 347	97 001	105 066
Kontrakty deweloperskie zakończone	124 517	149 880	50 320
Razem	426 202	389 856	416 986

Nie wystąpiły okoliczności wskazujące na potrzebę stworzenia odpisów aktualizujących zapasów.

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Kontrakty deweloperskie zakończone
Stan na 01-01-2023					
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
Stan na 31-12-2023					
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
stan na 31-03-2024					

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	129 558	334 064	213 547
Lokaty terminowe	100 158	50 221	69 165
Inne aktywa pieniężne	9 543	11 491	19 445
Razem	239 258	395 776	302 157

Lokaty terminowe w kwocie 38.269 tys. zł stanowią oprocentowane środki pieniężne stanowiące zabezpieczenie należytego wykonania kontraktów budowlanych uzyskane z zaliczek od inwestorów MIRBUD S.A.

Lokata terminowa w kwocie 6.100 tys. zł. stanowi oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie umowy kredytowej spółki Marywilska 44.

Lokaty terminowe w kwocie 55.789 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 dal poszczególnych rankingów. Analiza wskazała, że aktywa te mają niskie ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy. Spółka skorzystała z uproszczenia dozwolonego przez standard i odpis z tytułu utraty wartości ustalonego na podstawie 12 miesięcznych strat kredytowych.

Nota 11. Aktywa 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:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
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:	597 125	563 877	465 434
<i>Zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>	33 248	135 414	13 118
Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	826 799	793 550	695 107
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
Razem	826 799	793 550	695 107

W dniu 6 maja 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr 3/2024 upoważniło Zarządu Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego o kwotę nie wyższą niż 1.834.880 złotych, tj. z kwoty 9.174.420,00 złotych do kwoty 11.009.300,00 złotych poprzez emisję nie więcej niż 18.348.800 nowych akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja. Wysokość kapitału docelowego pozostałego do objęcia na dzień publikacji wynosi 1.834.880 złotych.

W dniu 17 maja 2024 roku Emitent poinformował raportem bieżącym nr 48/2024, iż Spółka MIRBUD S.A. otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego o rejestracji w dniu 15 maja 2024 roku zmian Statutu Emitenta w Krajowym Rejestrze Sądowym - Rejestrze Przedsiębiorców.

Kapitał rezerwowy

Pozostałe kapitały rezerwowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
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 31-12-2023			
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 31-03-2024			
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:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
<u>Rezerwy długoterminowe</u>	8 850	8 850	7 434
rezerwa na odprawy emerytalne	1 448	1 448	673
pozostałe rezerwy długoterminowe	7 402	7 402	6 761
<u>Rezerwy krótkoterminowe</u>	6 638	6 690	4 384
rezerwa na odprawy emerytalne	905	905	435
rezerwy na naprawy gwarancyjne	2 053	2 053	2 081
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych			
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	3 680	3 732	1 869
<u>Razem</u>	15 488	15 540	11 818

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:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
<u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	296 117	314 284	358 974
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	85 006	96 889	144 354
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	50 000	50 000	50 000
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	33 594	38 283	38 197
Pozostałe	127 516	129 113	126 423
w tym zobowiązanie wynikające z wyceny długoterminowych umów najmu zgodnie z MSSF 16	127 516	129 113	125 674
<u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	89 274	90 521	94 488
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	61 721	64 435	62 539
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	1 645	206	9 286
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	19 508	19 658	17 159
Pozostałe	6 400	6 222	5 504
w tym zobowiązanie wynikające z wyceny długoterminowych umów najmu zgodnie z MSSF 16	6 153	6 001	5 504
<u>Razem</u>	385 391	404 805	453 462

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 01.01.2023	161 324	-	50 206	57 941	135 335	404 805
Naliczone odsetki	2 605		7 839	-7 567	12 059	14 936
Zapłacone odsetki	-2 605		-6 862	7 567	-12 059	-13 959
Zaciągnięcia	86 890			17 701		104 591
Spląty	-114 467		-12 070	-17 724	-5 301	-149 562
Średni stan zobowiązań	154 025		50 706	55 522	134 625	394 879
Realna stopa procentowa	1,69%		15,46%	-13,63%	8,96%	3,78%
stan na 31.12.2023	146 727		51 645	53 103	133 916	404 805
minimalne opłaty do 1 miesiąca	1 496			1 696	477	3 192
minimalne opłaty 1 miesiąca do 3 miesięcy	4 244			5 042	967	9 286
minimalne opłaty do 3 miesięcy do 12 miesięcy	21 821			13 168	1 481	34 989
minimalne opłaty do 1 roku	27 561			19 906	3 076	50 543
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	119 166		50 000	33 197	31 027	233 389
minimalne opłaty powyżej 5 lat	5 529				98 086	103 615
odsetki płatne do 1 roku	2 481		6 542	-7 237	13 318	15 105
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	9 926		9 218	-28 948	46 250	36 446
odsetki płatne powyżej 5 lat	466				34 481	34 947
Przybliżona wartość godziwa	152 256		52 919	53 103	135 114	368 511
stan na 01.01.2024	161 324		50 206	57 941	135 335	404 805
Naliczone odsetki	2 605		1 687	1 107	3 385	8 784
Zapłacone odsetki	-2 605			-1 107	-3 385	-7 097
Zaciągnięcia	2 676					2 676
Spląty	-18 340				-1 444	-19 784
Średni stan zobowiązań	154 025		50 000	55 522	134 392	393 940
Realna stopa procentowa	1,69%		3,37%	1,99%	2,52%	2,23%

stan na 31.03.2024	146 727	51 645	53 103	133 916	385 391
minimalne opłaty do 1 miesiąca	1 496		1 708	490	3 204
minimalne opłaty 1 miesiąca do 3 miesięcy	4 243		5 079	991	9 322
minimalne opłaty do 3 miesięcy do 12 miesięcy	19 110		13 266	1 519	32 376
minimalne opłaty do 1 roku	24 849		20 053	3 153	48 055
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	121 878	2 620	33 050	31 814	189 361
minimalne opłaty powyżej 5 lat	12 565			95 703	108 268
odsetki płatne do 1 roku	2 481	1 200	1 059	13 166	17 907
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	9 926	4 031	4 234	45 463	63 655
odsetki płatne powyżej 5 lat	420	834		37 939	39 193
Przybliżona wartość godziwa	159 292	50 530	53 103	133 669	362 004

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.

W związku z umorzeniem postępowania upadłościowego Hakamore Sp. z o.o. w upadłości dnia 20 grudnia 2023 roku została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości pomiędzy Hakamore Sp. z o.o. a JHM DEVELOPMENT S.A.

W styczniu 2024 roku w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży został podpisany akt notarialny przeniesienia własności nieruchomości na rzecz JHM Development S.A., a tym samym cel emisji obligacji serii E został osiągnięty.

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 grudnia 2024 roku oraz 17 czerwca 2025 roku, Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 10% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 17 grudnia 2025 roku. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. na dzień 31 marca 2024 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			WIBOR 1M+marża	24.06.2024	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
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.	16 000	PLN		16 000	WIBOR 1M+marża	31.10.2024	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	60 000	PLN	7 200	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	34 302		WIBOR 1M+marża	04.10.2026	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
Razem kredyty i pożyczki				56 702	48 000	104 702		

Na dzień 31 marca 2024 r. wartość kredytów i pożyczek została wyceniona według zamortyzowanego kosztu. W wyniku przeprowadzonej wyceny wartość zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek uległa zwiększeniu o kwotę 4.019 tys. PLN.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD S.A. na dzień 31 marca 2024 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	6 550	363	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	JHM Development S.A.	28 445	PLN			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
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	JHM Development S.A.	39 095	PLN			WIBOR 1M+marża	31.03.2025	hipoteki na nieruchomościach
WARSZAWSKI BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM Development S.A.	13 110	PLN	8 515		WIBOR 3M+marża	30.12.2024	hipoteki na nieruchomościach
Bank Ochrony Środowiska S.A.	JHM Development S.A.	23 000	PLN			WIBOR 1M+marża	31.12.2025	hipoteki na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	JHM Development S.A.	18 000	PLN			WIBOR 3M+marża	30.06.2025	hipoteka na nieruchomościach
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	33 000	PLN	11 040	3 486	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	kaucja pieniężna, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie, hipoteka
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	1 342	EUR	3 677	649	EURIBOR 3M+marża	30.10.2030	cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, hipoteka
BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	3 106	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Razem kredyty i pożyczki				32 887	5 119	38 006		

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. na dzień 31 grudnia 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
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	15 000	PLN			WIBOR 1M+marża	24.06.2024	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
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.	16 000	PLN		16 000	WIBOR 1M+marża	31.10.2024	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	60 000	PLN	10 200	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				60 400	48 000	108 400		

Na dzień 31 grudnia 2024 r. wartość kredytów i pożyczek została wyceniona według zamortyzowanego kosztu. W wyniku przeprowadzonej wyceny wartość zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek uległa zwiększeniu o kwotę 2.467 tys. PLN.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD S.A. na dzień 31 grudnia 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	6 648	363	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	JHM Development S.A.	28 445	PLN			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
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	JHM Development S.A.	39 095	PLN	3 580		WIBOR 1M+marża	31.03.2025	hipoteki na nieruchomościach
WARSZAWSKI BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM Development S.A.	13 110	PLN	11 234		WIBOR 3M+marża	30.12.2024	hipoteki na nieruchomościach
Bank Ochrony Środowiska S.A.	JHM Development S.A.	23 000	PLN	4 973		WIBOR 1M+marża	31.12.2025	hipoteki na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	JHM Development S.A.	18 000	PLN			WIBOR 3M+marża	30.06.2025	hipoteka na nieruchomościach
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	33 000	PLN	11 911	3 486	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	kaucja pieniężna, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie, hipoteka
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	1 342	EUR	3 844	691	EURIBOR 3M+marża	30.10.2030	cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, hipoteka
BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	3 106	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Razem kredyty i pożyczki				45 296	5 161	50 457		

Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Zobowiązania długoterminowe	141 783	126 991	163 545
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	137 411	111 713	89 033
Zaliczki otrzymane	4 372	15 278	74 513
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
Zobowiązania krótkoterminowe	664 814	892 130	725 719
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	232 443	452 491	169 137
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	90 167	68 683	164 849
Zaliczki otrzymane	179 556	190 137	226 754
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	14 365	29 781	11 812
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	7 778	7 680	7 005
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	138 300	141 939	144 768
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	2 205	1 419	1 395
Razem	806 597	1 019 121	889 264

Na dzień 31 marca 2024 roku kwota zobowiązania z tytułu zaliczek otrzymanych na poczet realizowanych kontraktów drogowych wyniosła 50.136 tys. PLN.

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Zobowiązania handlowe	806 597	1 019 121	889 264
nieprzeterminowane	789 652	988 190	877 148
wymagalne do 1 miesiąca	314 870	482 492	304 676
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	15 144	46 631	37 405
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	317 856	332 076	371 522
wymagalne od 1 roku do 5 lat	141 783	126 991	163 545
przeterminowane do 1 miesiąca	8 019	27 661	8 763
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	8 925	3 270	3 353
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
Przeterminowane razem	16 945	30 931	12 117

Na dzień publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego z przedziału zobowiązań przeterminowanych spłaconych zostało 14.289 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:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Długoterminowe	-	-	-
Przychody rozliczane w czasie			
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			
Krótkoterminowe	7 650	3 036	1 089
Przychody rozliczane w czasie	1 569	1 569	
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	4 863	634	1 089
Pozostałe pozycje	1 217	833	
Razem	7 650	3 036	1 089

Nota 17. Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	635 926	511 087
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	635 926	511 087
Przychody netto ze sprzedaży towarów	3 974	754
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	3 974	754
Przychody netto ze sprzedaży materiałów	6 695	3 487
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	6 695	3 487
Razem	646 595	515 328

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	635 926	511 087
- sprzedaż krajowa	635 926	511 087
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży towarów	3 974	754
- sprzedaż krajowa	3 974	754
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży materiałów	6 695	3 487
- sprzedaż krajowa	6 695	3 487
- sprzedaż eksportowa		
Razem	646 595	515 328

Rozliczenie zysków lub strat z tytułu usług długoterminowych w trakcie realizacji	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Przychody zafakturowane usług w trakcie realizacji	623 951	615 978
Korekta przychodów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych	11 975	-104 892
Razem	635 926	511 087
Koszty poniesione usług w trakcie realizacji	-557 905	-467 826
Korekta kosztów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych		
Razem	-557 905	-467 826
Straty na kontraktach realizowanych		
Wpływ na wynik finansowy bieżący	11 975	-104 892
Wpływ na wyniki skumulowane niezakończonych kontraktów na dzień bilansowy	78 021	43 260

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:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-557 905	-467 826
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-557 905	-467 826
Wartość sprzedanych towarów	-3 974	-754
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-3 974	-754
Wartość sprzedanych materiałów	-6 429	-3 362
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-6 429	-3 362
Razem	-568 308	-471 943

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-557 905	-467 826
- koszty własne sprzedaży krajowej	-557 905	-467 826
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych towarów	-3 974	-754
- koszty własne sprzedaży krajowej	-3 974	-754
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych materiałów	-6 429	-3 362
- koszty własne sprzedaży krajowej	-6 429	-3 362
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Razem	-568 308	-471 943

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Amortyzacja	-5 008	-4 472
Zużycie materiałów i energii	-117 281	-85 880
Usługi obce	-384 488	-373 058
Podatki i opłaty, w tym:	-2 666	-2 226
Wynagrodzenia	-29 488	-26 202
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-7 122	-4 964
Pozostałe koszty rodzajowe	-6 511	-7 548
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-10 403	-4 241
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
Razem	-562 968	-508 591

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
W koszcie własnym sprzedaży	-568 308	-471 943
W zmianie stanów aktywów	29 040	-18 192
W kosztach sprzedaży	-1 979	-1 369
W kosztach ogólnych zarządu	-21 720	-17 087
W innych pozycjach		
Razem:	-562 968	-508 591

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:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Koszty sprzedaży	-1 979	-1 369
Koszty zarządu	-21 720	-17 087
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne	-5	
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne		1
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych	-34	-29
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	158	1 006
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych	-1 444	-1 297
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych		
Dywidendy		
Odsetki	405	335
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej	-3 837	1 513
Inne przychody	9 200	5 398
Inne koszty	-4 543	-4 387
Przychody razem	9 763	8 253
Koszty razem	-33 563	-24 169

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:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
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:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Rzeczowe aktywa trwałe		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Wartości niematerialne		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Należności	-5	1
-zawiązanie odpisu aktualizującego	-5	
-odwrócenie odpisu aktualizującego		1
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	-5	-
Razem odwrócenie odpisów aktualizujących	-	1

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
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	-1 444	-1 297
Wynik na inwestycjach w nieruchomości	-1 444	-1 297

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Dywidendy do jednostek powiązanych		
Dywidendy do jednostek pozostałych		
Odsetki do jednostek powiązanych		
Odsetki do jednostek pozostałych	405	335
Przychody ze sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Koszt własny sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych		
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych		
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających		
Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających		
Odwrocenie 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		1 513
Ujemne różnice kursowe	-3 837	
Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej	-3 434	1 847

Inne przychody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Dotacje otrzymane	2	2
Pozostałe przychody od jednostek pozostałych - refaktury	2 946	3 786
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek	6 252	1 610
Razem	9 200	5 398

Inne koszty	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Darowizny	-166	-15
Pozostałe koszty od jednostek pozostałych - refaktury	-2 946	-3 786
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek	-1 430	-586
Razem	-4 543	-4 387

Nota 21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Odsetki od kredytów	-2 605	-3 045
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych		
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek		
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych		
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek	-1 440	-373
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych		
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek	-4 492	-4 323
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych		
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek	-12	-19
Wycena instrumentów kapitałowych		
Odsetki z tytułu umów faktoringowych		
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych		
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych		
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek	-5 068	-3 155
Koszty razem finansowe	-13 617	-10 915

W pozycji odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek ujęte zostały koszty finansowe w części odsetkowej ponoszonych opłat leasingowych wynikających z długoterminowych umów dzierżawy gruntów (ujęcie zgodne z MSSF 16) w wysokości 3.385 tys. PLN.

Nota 22. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Podatek dochodowy część bieżąca	-4 444	-3 399
Podatek dochodowy część odroczone	-3 177	-37
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
Razem podatek dochodowy	-7 622	-3 436

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	40 870	16 554
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-7 765	-3 145
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	143	-291
Inne		
Podatek dochodowy w rachunku wyników	-7 622	-3 436

Podatek odroczony	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2024	31.12.2023
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	36 427	35 740
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	1 123	1 123
- z tytułu pozostałych rezerw	1 195	1 973
- z tytułu naliczonych odsetek	401	74
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	550	528
- z tytułu wyceny inwestycji	573	1 635
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	17 132	11 499
- z tytułu strat z lat ubiegłych	1 314	1 377
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	5 410	9 005
- z tytułu różnic kursowych	71	8
- pozostałe	8 657	8 519
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	49 882	46 018
- z tytułu naliczonych odsetek	1 060	55
- z tytułu wyceny inwestycji	4 750	1 236
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	23 054	18 714
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	20 022	23 820
- z tytułu różnic kursowych		
- z tytułu wartości firmy		
- pozostałe	996	2 193
<u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto</u>	<u>-13 456</u>	<u>-10 278</u>

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu	-10 278	15 517
Odniesienie na wynik finansowy	-3 177	-25 795
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody		
Inne odniesienie na kapitał własny		
Jednostki zależne		
<u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu</u>	<u>-13 456</u>	<u>-10 278</u>

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu	18 326	-11 629
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	613	38 959
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-4 444	-9 004
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu	14 495	18 326

Nota 23. Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
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		
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	-

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:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	33 248	13 118
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		
Razem	33 248	13 118
Średnioważona ilość akcji zwykłych w tysiącach sztuk	91 744	91 744
<u>Podstawowy zysk na jedną akcję</u>	<u>0,36</u>	<u>0,14</u>
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)		
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	33 248	13 118
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
<u>Rozwodniony zysk na jedną akcję</u>	<u>0,36</u>	<u>0,14</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 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.03.2024
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	552 875	72 324	15 945	18 334	659 479	-12 884	646 595
Koszt własny sprzedaży	-510 137	-46 241	-6 796	-17 373	-580 548	12 240	-568 308
Zysk brutto na sprzedaży	42 738	26 083	9 149	961	78 931	-644	78 287
EBIT	26 808	20 601	6 713	961	55 083	-1 001	54 082
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	20 229	17 809	2 911	961	41 910	-1 040	40 870
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-3 832	-3 286	-516	-183	-7 817	195	-7 622
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	16 397	14 523	2 395	778	34 093	-845	33 248
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>16 397</u>	<u>14 523</u>	<u>2 395</u>	<u>778</u>	<u>34 093</u>	<u>-845</u>	<u>33 248</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>16 397</u>	<u>14 523</u>	<u>2 395</u>	<u>778</u>	<u>34 093</u>	<u>-845</u>	<u>33 248</u>

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 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2024 do 31.03.2024
Odbiorca 1	267 240				267 240		267 240
Odbiorca 2	39 915				39 915		39 915
Odbiorca 3	37 724				37 724		37 724
RAZEM	344 879				344 879		344 879

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:
	31.03.2024	31.03.2024	31.03.2024	31.03.2024	31.03.2024	31.03.2024	31.03.2024
Aktywa trwałe	707 057	103 907	607 220		1 418 184	-554 012	864 172
Aktywa obrotowe	559 778	467 397	21 215		1 048 390	183 007	1 231 397
Aktywa razem	1 266 835	571 304	628 435	-	2 466 574	-371 005	2 095 569
Kapitał własny	553 832	368 640	343 885		1 266 357	-439 558	826 799
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	153 283	62 278	254 213		469 774	26 859	496 633
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	559 720	140 386	30 337		730 443	41 695	772 138
Razem kapitały i zobowiązania	1 266 835	571 304	628 435	-	2 466 574	-371 005	2 095 569

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:
	31.03.2024	31.03.2024	31.03.2024	31.03.2024	31.03.2024	31.03.2024	31.03.2024
Wartość firmy przypisana do segmentu	9 086						9 086
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	0,82		
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%	13,64%		13,64%

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 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.03.2023
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	502 551	10 720	14 678	6 574	534 523	-19 195	515 328
Koszt własny sprzedaży	-470 770	-7 021	-6 343	-6 097	-490 231	18 288	-471 943
Zysk brutto na sprzedaży	31 781	3 699	8 335	477	44 291	-907	43 384
EBIT	20 444	1 524	5 495	477	27 940	-2 320	25 620
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	16 612	-423	1 755	477	18 421	-1 867	16 554
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-3 111	63	-566	-91	-3 705	269	-3 436
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	13 501	-360	1 189	386	14 716	-1 598	13 118
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>13 501</u>	<u>-360</u>	<u>1 189</u>	<u>386</u>	<u>14 716</u>	<u>-1 598</u>	<u>13 118</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>13 501</u>	<u>-360</u>	<u>1 189</u>	<u>386</u>	<u>14 716</u>	<u>-1 598</u>	<u>13 118</u>

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów 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:
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
Aktywa trwałe	812 898	104 627	586 442		1 503 967	-656 989	846 978
Aktywa obrotowe	1 080 065	449 600	27 851		1 557 516	-120 692	1 436 824
Aktywa razem	1 892 963	554 227	614 293	-	3 061 483	-777 682	2 283 801
Kapitał własny	657 891	354 005	341 754		1 353 650	-560 100	793 550
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	254 575	69 810	256 070		580 455	-84 311	496 144
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	980 497	130 412	16 469		1 127 378	-133 271	994 107
Razem kapitały i zobowiązania	1 892 963	554 227	614 293	-	3 061 483	-777 682	2 283 801

Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności 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:
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
Wartość firmy przypisana do segmentu	8 923						8 923
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	0,82		
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%	13,64%		13,64%

Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Transakcje z jednostkami powiązаныmi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązane nieposiadające powiązań kapitałowych		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel	
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023
Przychody ze sprzedaży	12 742	78 194						
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek	178	1 076						
Pozostałe przychody								
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych								
Nabycie usług i inne koszty operacyjne								
Nabycia aktywów trwałych								
Koszty odsetek	-622	-2 025						
Pozostałe koszty								
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone	88 975	88 726						
Koszty wynagrodzeń							1 735	1 595
Należności z tytułu pożyczek	88 975	88 726						
Należności handlowe i pozostałe	24 286	20 741						
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe	-90 923	-106 289						

Wynagrodzenia kluczowego personelu jednostek zależnych	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023	
Zarząd	MIRBUD S.A.		1 662	1 513			
Rada Nadzorcza	MIRBUD S.A.		73	82			
Zarząd	Kobylarnia S.A.		681	663			
Rada Nadzorcza	Kobylarnia S.A.		13	13			
Zarząd	JHM Development S.A.		433	351			
Rada Nadzorcza	JHM Development S.A.		11	14			
Zarząd	Marywilska 44 Sp. z o. o.		498	454			
Rada Nadzorcza	Marywilska 44 Sp. z o. o.		20	20			
Zarząd	PDC Industrial Centre 217 Sp. z o.o.		3				
Razem			3 394	3 110			

Nota 27. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego		
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego		
Pozostałe usługi		
<u>Razem</u>	-	-

Dane nie wystąpiły.

Nota 28. Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe wg MSSF 9	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:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Należności handlowe i inne					541 248	596 028		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					239 258	395 776		
Pozostałe aktywa finansowe					297	297		
Razem Aktywa finansowe	-	-	-	-	780 804	992 100	-	-
Przychody z dywidend								
Przychody z tytułu odsetek	-	-	-	-	405	335	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-3 837	1 513	-	-
Odwrócenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-	-	-	-	-5	1	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji								
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-			-	-
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych	-	-	-	-	-3 438	1 849	-	-

Zobowiązania finansowe wg MSSF 9	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:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023
Kredyty	-	-	-	-	385 391	404 805	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					806 597	1 019 121		
Pozostałe zobowiązania finansowe								
<u>Razem zobowiązania finansowe</u>	-	-	-	-	<u>1 191 988</u>	<u>1 423 926</u>	-	-
Odsetki	-	-	-	-	-7 097	-7 368	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych								
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
<u>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych</u>	-	-	-	-	<u>-7 097</u>	<u>-7 368</u>	-	-

Instrumenty finansowe wg hierarchii wartości godziwej	Poziom I		Poziom II		Poziom III	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023
Aktywa	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe a aktywach	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-

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

Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych

Nie stwierdzono, żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi

Pozycja nie występuje.

Nota 31. Połączenia przedsięwzięć

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji 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 2024 uzupełnić park maszynowy. Główne zamierzenia inwestycyjne to zakup nowych środków transportu na poziomie 5 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. Spółka podpisała umowę na dostawę i montaż, który nastąpi w roku 2024.

W planach inwestycyjnych Spółki KOBYLARNIA S.A. jest także rozbudowa infrastruktury związanej z zakupem nowej wytwórni mieszanek asfaltowych na poziomie 26 mln PLN.

W związku z realizacją kontraktów drogowych na terenie całego kraju Spółka KOBYLARNIA S.A. zamierza zakupić dodatkowo dwie wytwórnie mieszanek asfaltowych. Szacowany koszt zakupu jednej wytwórni wynosi 5 mln EUR.

Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 14 maja 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. podjęło Uchwałę nr 7/2024 o podziale zysku netto Spółki za rok obrotowy 2023. Zgodnie z podjętą Uchwałą Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. postanowiło przeznaczyć kwotę 4.844.000,00 PLN na wypłatę dywidendy na rzecz jedynego akcjonariusza Spółki, natomiast kwotę 11.739.282,13 PLN przeznaczyć na kapitał zapasowy.

Za dzień wypłaty dywidendy przyjęto 21 maja 2024 roku. Dywidenda została wypłacona we wskazanym terminie.

W dniu 12 maja 2024 r. Emitent poinformował raportem bieżącym nr 44/2024, że „w dniu 12 maja br. w Spółce zależnej Emitenta - Marywilska 44 Sp. z o.o., doszło do pożaru Centrum Handlowego MARYWILSKA 44, na skutek którego spłonęło sześć hal handlowych wchodzących w skład Centrum (dalej: „Zdarzenie”). Pozostałe nieruchomości należące do Marywilska 44 Sp. z o.o., które zlokalizowane są w Ostródzie, Rumii i Starachowicach funkcjonują bez zakłóceń. Emitent informuje, iż wszelkie okoliczności Zdarzenia są badane przez odpowiednie organy. O wynikach powyższego postępowania jak również o szacowanym wpływie Zdarzenia na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej MIRBUD Emitent poinformuje w kolejnych raportach. Emitent informuje również, że majątek Marywilska 44 Sp. z o. o. jest ubezpieczony. Zarząd Spółki Marywilska 44 sp. z o.o. podjął decyzje o

odbudowie hal handlowych Kompleksu Handlowego MARYWILSKA 44. Przychody i wynik działalności Marywilka 44 Sp. z o.o. nie mają znaczącego wpływu na bieżącą działalność Grupy Kapitałowej MIRBUD”.

Ponadto Emitent informuje, że wartość księgowa Centrum Handlowego Marywilka 44 wynosi 152.282 tys. PLN, z tego zniszczeniu uległ majątek o wartości księgowej 127.485 tys. PLN.

Wyżej wymieniony majątek objęty był ubezpieczeniem mienia i zysku przedsiębiorstwa na łączną kwotę 116.661 tys. PLN, z zastrzeżeniem franszyzy redukcyjnej 10% wartości szkody na mieniu. Polisa została zawarta z TUIR Allianz Polska S.A. w koasekuracji INTERRISK TU S.A. Vienna Insurance Group, WIENER TU S.A. Vienna Insurance Group, UNIQA TU S.A.

Skutki powyżej wymienionego Zdarzenia zostaną oszacowane i odzwierciedlone w sprawozdaniach finansowych Grupy w kolejnych okresach.

W dniu 4 kwietnia 2024r raportem bieżącym nr 27/2024 Emitent poinformował o zwołaniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenie Akcjonariuszy na dzień 6 maja 2024 roku. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą nr 3/2024 z dnia 6 maja 2024 roku dokonało zmiany Statutu Spółki i upoważniło Zarząd do podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta o kwotę nie wyższą niż 1.834.880 PLN, tj. z kwoty 9.174.420,00 PLN do kwoty 11.009.300,00 PLN poprzez emisję nie więcej niż 18.348.800 nowych akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 PLN każda akcja w ramach kapitału docelowego.

Uzyskany z emisji akcji kapitał Emitent zamierza przeznaczyć na rozwój w zakresie rozbudowy pionu realizacji budownictwa kolejowego oraz budownictwa infrastruktury drogowej Grupy Kapitałowej MIRBUD. Plany rozwojowe Grupy dotyczą w szczególności potrzeby zakupu niezbędnego parku maszynowego w ramach przyjętej strategii umacniania pozycji Grupy Kapitałowej MIRBUD na rynku infrastruktury drogowej i kolejowej oraz potencjalnej akwizycji podmiotu w nowych obszarach budownictwa kolejowego.

W dniu 17 maja 2024 roku Emitent poinformował raportem bieżącym nr 48/2024, iż Spółka MIRBUD S.A. otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego o rejestracji w dniu 15 maja 2024 roku zmiany Statutu Emitenta w Krajowym Rejestrze Sądowym - Rejestrze Przedsiębiorców.

Zmiana dotyczyła zmiany wysokości kapitału docelowego Spółki do wysokości 11 009 300,00 PLN. Wysokość kapitału docelowego - pozostałego do objęcia na dzień publikacji wynosi 1.834.880 PLN.

Nota 34. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Pracownicy nieprodukcyjni	494	513
Pracownicy produkcyjni	334	314
Pracownicy na umowach kontraktowych	268	253
Razem	1 096	1080

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.

Dywidendy	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli na jedną akcję (w PLN)		0,2
Dywidendy zaproponowane lub uchwalone do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, ale nie ujęte jako przekazane posiadaczom akcji (w tys. PLN)		
Dywidendy zaproponowane lub uchwalone do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, ale nie ujęte jako przekazane posiadaczom akcji, na jedną akcję (w PLN)		

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 dd-mm-rrrr
		Stan na:			Stan na:		Stan na:		
		31.03.2024			31.03.2024		31.12.2023		
Zabezpieczenie kredytu 202-129/3/II/2/2008	hipoteka			26 700				01.03.2023	
Zabezpieczenie limitu kredytu wielocelowego nr rach. 81 1020 3352 0000 1802 0313 3469	hipoteka		97 500		26 225	18 896		24.06.2024	
Zabezpieczenie pożyczki ARP	hipoteka	19 200	60 000	60 000	68 302	68 302		29.12.2025	
Zabezpieczenie kredytu KIN 173850	depozyt pieniężny, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie	15 397	8 939	70 049	98 752	102 056		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			48 360		32 723		30.06.2025	
Kredyt inwestycyjny K00593/22 w EUR	cesja wierzytelności, zastawa rejestrowy rachunku bankowego	4 535	8 976		14 807	15 452		30.10.2030	
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego zgodnie z umową nr 22/KG110/19 udzielonego przez Bank Spółdzielczy	hipoteka	7 011	17 645	17 645	10 795	11 119		31.12.2034	
Zabezpieczenie kredytu WK14-000016	hipoteka		20 126	20 804	5 126	5 804		30.11.2024	

Zabezpieczenie kredytu 19/5066	hipoteka	3 727	23 889	24 281	14 572	14 964	31.12.2029
Zabezpieczenie kredytu developerskiego, zgodnie z umową K01786/2, udzielonego przez Santander Bank Polska	hipoteka	3 580	61 643		53 097		31.03.2025
Zabezpieczenie kredytu na VAT, zgodnie z umową K01786/2, udzielonego przez Santander Bank Polska	hipoteka		61 643		53 097		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	11 234	19 665	19 665	16 661	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	4 973	34 500	34 500	31 471	8 096	31.12.2025
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 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	14 574	14 792	31.12.2026
Razem	-	119 657	469 526	563 064	407 479	400 299	-

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Rzeczowe aktywa trwałe	56 383	49 389	31 503
Nieruchomości inwestycyjne	180 718	172 689	180 456
Aktywa finansowe			
Wartości niematerialne			
Pozostałe aktywa	28 701	110 169	145 133
Razem	265 802	332 247	357 092

Nota 38. Sprawy sądowe

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

Na dzień 31 marca 2024 r. toczyły się sprawy sądowe dotyczące zobowiązań przeciwko Emitentowi, na łączną wartość przedmiotu sporu 3.498 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 31 marca 2024 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 z powództwa Kobyłarnia S.A. - spółka zależna Emitenta na łączną kwotę 81.553 tys. PLN.

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.

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		data wygaśnięcia poręczenia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	
		31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023	
<u>Wobec jednostek powiązanych</u>						
	-	-	-	-	-	-
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	15 000	15 000			30.11.2024
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	9 318	9 318	3 727	3 727	31.12.2029
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie emisji obligacji seria E	55 000	55 000	50 000	50 000	31.12.2026
<u>Wobec pozostałych jednostek</u>						
	-	-	-	-	-	-
<u>Razem</u>	-	-	79 318	79 318	53 727	53 727

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	673 469	660 918	653 960
Z tytułu usunięcia wad i usterek	395 064	394 404	283 300
Z tytułu zwrotu zaliczki	183 927	205 414	168 675
<u>Razem</u>	1 252 461	1 260 736	1 105 935

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 2024 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 przewiduje możliwy wpływ tego ryzyka na wynik finansowy - obniżenie o ok. 10%, nie przewiduje wpływu 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.

Zewnętrzne ryzyka finansowe

Zarządzanie ryzykiem finansowym

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy zakłada oparcie struktury finansowania Grupy o długoterminowe źródła finansowania. Spółki z Grupy finansują prowadzoną działalność w 72% w oparciu o kapitał obcy poprzez:

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

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

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

Wskaźnik ogólnego zadłużenia = *Zobowiązania ogółem / Aktywa*

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego = *Zobowiązania długoterminowe / Aktywa*

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = *Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa*

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego = *Zobowiązania / Kapitał własny*

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

Zarządzanie ryzykiem kredytowym

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

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

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

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

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

Zarządzanie ryzykiem płynności

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

- zapewnienie stabilnego i efektywnego finansowania działalności Grupy,
- ciągle 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 31 marca 2024 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:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	146 727	161 324		
Pożyczki udzielone				
Inne aktywa finansowe	49	49		
Inne zobowiązania finansowe	180 619	187 054		
Razem	327 395	348 427		

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 31 marca 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku na poziomie – 1,0/+1,0 punktu procentowego (na dzień 31 marca 2023 roku na tym samym poziomie) dla złotego i euro.

Poniżej podano wpływ zmiany stóp procentowych na wynik netto i sumę bilansową według stanu na dzień 31 marca 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na:		Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	31.03.2024		wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
	Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	146 727	-1 188	1 188	1 467	-1 467
Pożyczki udzielone						
Inne aktywa finansowe	49					
Inne zobowiązania finansowe	180 619	-1 463	1 463	1 806	-1 806	
Razem	327 395	-2 651	2 651	3 273	-3 273	

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na:		Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	31.12.2023		wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
	Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	161 324	-1 307	1 307	1 613	-1 613
Pożyczki udzielone						
Inne aktywa finansowe	49					
Inne zobowiązania finansowe	187 054	-1 515	1 515	1 871	-1 871	
Razem	348 427	-2 822	2 822	3 484	-3 484	

Ryzyko zmiany kursów walut

W Grupie MIRBUD jedynie MIRBUD S.A. generuje przychody w walucie obcej. W pierwszym kwartale 2024 roku 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 pierwszym kwartale 2024 roku Emitent zabezpieczał średnio ok. 10% przychodu walutowego transakcjami terminowymi sprzedaży walut.

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		USD		Inne	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	1 006	1 043				
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	22 632	44 958				
Zobowiązania handlowe i pozostałe	7 250	4 088				
Środki pieniężne	7 097	12 054				
Inne aktywa finansowe						
Razem	37 984	62 143				

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 31 marca 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 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)	Stan na:		Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	31.03.2024		wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%
	Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	1 006	81	-81	101	-101
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	22 632	1 833	-1 833	2 263	-2 263	
Zobowiązania handlowe i pozostałe	7 250	587	-587	725	-725	
Środki pieniężne	7 097	575	-575	710	-710	
Inne aktywa finansowe						
Razem	37 984	3 077	-3 077	3 798	-3 798	

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)	Stan na:		Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	31.12.2023		wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%
	Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	1 043	84	-84	104	-104
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	44 958	3 642	-3 642	4 496	-4 496	
Zobowiązania handlowe i pozostałe	4 088	331	-331	409	-409	
Środki pieniężne	12 054	976	-976	1 205	-1 205	
Inne aktywa finansowe						
Razem	62 143	5 034	-5 034	6 214	-6 214	

Zarząd Emitenta szacuje, że w 2024 r udział przychodów w walucie euro obniży się o ok. 50% (będzie ulegał stopniowemu obniżeniu w drugiej połowie 2024 r.) Na dzień 31 marca 2024 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.

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 osiągane 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 osiągane 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 osiągane 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 osiągane 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, skracająca 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 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 wynajmem 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 wynajmem powierzchni komercyjnej. Działalność ta jest realizowana przez podmiot zależny – spółkę Marywińska 44 Poziom aktywności handlowej i popyt na wynajmem 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 wzmaga konkurowanie 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 umożliwiający 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 działająca 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.

Ryzyko działalności wynajmu powierzchni komercyjnych w zakresie hal magazynowo i logistycznych położonych w Ostródzie zarządzanych przez spółkę Marywilka 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 któregośkolwiek 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 Grupy Kapitałowej MIRBUD na lata 2024-2035
- 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:

- objęły ochroną ubezpieczeniową kontrakty, w tym także działania podwykonawców,
- wdrożyły i stosują Systemu Zarządzania wg EN ISO 9001:2000 zakresie:
 - a) budownictwo ogólne, inżynieria lądowa, budowa dróg i autostrad,
 - b) budowa obiektów przemysłowych,
 - c) roboty instalacyjne.

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

Niezależnie od powyższego zapłata nieprzewidzianych kar umownych, czy też odszkodowań może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółek. Należy jednak zaznaczyć, iż w latach 2005-2023 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółki nie poniosły znaczących obciążeń.

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

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 perspektywy 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.

Wycieszenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2024	31.12.2023
Kredyty ogółem	385 391	404 805
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-239 258	-395 776
Zadłużenie netto	146 132	9 029
Kapitał własny	826 799	793 550
Kapitał ogółem	972 931	802 580
Wskaźnik zadłużenia	15%	1%

Wskaźniki zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2024	31.12.2023
Dług netto	146 132	9 029
EBITDA	271 602	242 605
Kapitał własny	826 799	793 550
Aktywa razem	2 095 569	2 283 801
dług netto/EBITDA	0,5	0,0
kapitał własny/aktywa ogółem	0,4	0,3

Przyjęto EBIT z ostatnich 12 miesięcy.

XII. JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA SPÓŁKI MIRBUD S.A. ZA I KWARTAŁ 2024 ROKU
1. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
<u>Działalność kontynuowana</u>			
Przychody ze sprzedaży	17	365 411	384 496
Koszt własny sprzedaży	18	-334 033	-358 933
Zysk brutto na sprzedaży		31 378	25 562
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	7 538	3 641
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-17 149	-10 529
EBIT		21 767	18 674
Przychody finansowe		373	1 861
Koszty finansowe	21	-6 063	-4 916
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		16 077	15 619
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-3 072	-2 906
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		13 006	12 713
<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			
ZYSK (STRATA) NETTO		13 006	12 713
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	-	13 006	12 713

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
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:
		od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Łączne całkowite dochody		13 006	12 713
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	13 006	12 713

2. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Aktywa trwałe		707 057	706 995	586 946
Rzeczowe aktywa trwałe	1	75 129	73 610	69 325
Nieruchomości inwestycyjne	2			
Wartości niematerialne	3	16	17	295
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	603 750	606 165	472 108
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	1 456	2 271	5 804
rozliczenia międzyokresowe				47
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	26 706	24 932	39 415
Aktywa obrotowe		559 778	727 227	706 912
Zapasy	9	1 279	2 098	1 767
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	18 657	20 056	
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	443 581	475 390	569 287
rozliczenia międzyokresowe		583	583	1 175
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	96 261	229 682	135 858
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
Aktywa razem	-	1 266 835	1 434 222	1 293 858

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Kapitał własny	12	553 832	540 827	480 073
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:		429 555	416 549	355 796
<i>Zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>		<i>13 006</i>	<i>97 320</i>	<i>12 713</i>
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		553 833	540 827	480 073
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
Zobowiązania razem		713 003	893 395	813 785
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		152 288	166 342	217 904
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	35 605	34 006	26 908
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	644	644	61
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	69 623	75 375	93 632
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	15	46 416	56 316	97 303
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		560 715	727 053	595 881
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	2 372	2 372	2 176
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	57 093	57 389	58 955
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	15	501 250	667 291	524 465
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	5 675	634	494
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			10 285
Razem kapitały i zobowiązania	-	1 266 835	1 434 222	1 293 858

3. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Zysk przed opodatkowaniem		16 077	15 619
Korekty razem		-128 948	-158 962
Amortyzacja		2 183	2 114
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych		4 075	1 513
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-158	-55
Koszty finansowania zewnętrznego		2 621	2 448
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		-177 774	-144 189
Zmiana stanu należności		35 039	-20 298
Zmiana stanu zapasów		819	-501
Zmiana stanu rezerw		1 598	
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych		2 649	
Inne zmiany w kapitale obrotowym			5
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		-112 870	-143 342
Zapłacony podatek dochodowy		-1 848	-5 114
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-114 719	-148 457
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych		363	144
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-3 906	-629
Sprzedaż wartości niematerialnych			
Nabycie wartości niematerialnych			
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych			
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych			
Splata udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych			
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanim			
Splata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych			
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym			
Sprzedaż instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej			
Nabycie instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej		-2 415	
Otrzymane dywidendy			
Otrzymane odsetki		373	348
Pozostałe wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-5 585	-137
Wpływy od akcjonariuszy			
Wyплаты na rzecz właścicieli			
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów			1 173
Splaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-3 698	-3 736
Splaty zobowiązań z tytułu leasingu		-2 350	-2 477
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych			

Wydatki na wykup instrumentów dłużnych

Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-2 994	-2 796
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe		-4 075	-1 513
Środki pieniężne z działalności finansowej		-13 118	-9 349
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-133 421	-157 942
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		229 682	293 801
Środki pieniężne na koniec okresu		96 261	135 858
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		38 269	40 931

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 01-01-2024	9 174		115 103	416 549	540 827		540 827
Łączne zyski (straty) za okres				13 006	13 006		13 006
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				13 006	13 006		13 006
Wkłady właścicieli							
Wyплаты na rzecz właścicieli							-
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
Zmiany kapitału własnego w okresie				13 006	13 006		13 006
Stan na 31-03-2024	9 174		115 103	429 555	553 832		553 832

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				97 320	97 320		97 320
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				97 320	97 320		97 320
Wkłady właścicieli							
Wyплаты 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				73 466	73 466		73 466
Stan na 31-12-2023	9 174		115 103	416 549	540 827		540 827

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				12 713	12 713		12 713
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				12 713	12 713		12 713
Wkłady właścicieli							
Wyплаты na rzecz właścicieli							-
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
Zmiany kapitału własnego w okresie				12 713	12 713		12 713
Stan na 31-03-2023	9 174		115 103	355 796	480 073		480 073

5. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Koszty sprzedaży		
Koszty zarządu	-10 475	-8 279
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne		
Odwrócenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne		
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych	-34	-29
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	158	55
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych		
Dywidendy		
Odsetki	373	348
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	-4 075	1 513
Inne przychody	7 381	3 587
Inne koszty	-2 565	-2 221
Przychody razem	7 912	5 503
Koszty razem	-17 149	-10 529

6. Koszty finansowe

Koszty finansowe	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Odsetki od kredytów	-2 006	-2 255
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	-366	-541
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych	-622	-499
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek	-12	-19
Wycena instrumentów kapitałowych		
Odsetki z tytułu umów faktoringowych		
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych		
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych		
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek	-3 057	-1 602
Koszty razem finansowe	-6 063	-4 916

7. Koszty według rodzaju

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2023 do 31.03.2023
Amortyzacja	-2 183	-2 114
Zużycie materiałów i energii	-66 255	-50 624
Usługi obce	-248 484	-289 699
Podatki i opłaty, w tym:	-499	-488
Wynagrodzenia	-14 895	-13 686
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-4 429	-2 616
Pozostałe koszty rodzajowe	-2 979	-4 558
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-4 786	-3 428
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
Razem	-344 508	-367 213

8. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
<u>Należności długoterminowe</u>	<u>1 456</u>	<u>2 271</u>	<u>5 757</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek			
inne należności od jednostek powiązanych	1 456	2 271	5 757
inne należności od pozostałych jednostek			
<u>Należności krótkoterminowe</u>	<u>442 998</u>	<u>474 807</u>	<u>568 112</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych	22 830	20 741	3 987
należności handlowe od pozostałych jednostek	241 447	276 213	401 143
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	40 293	52 579	63 380
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	46		1
kwoty przekazane na dostawy	20 963	19 091	22 355
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	1 943	13	
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	1 140	1 140	3 012
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	114 336	105 030	74 234
<u>Razem</u>	<u>444 454</u>	<u>477 078</u>	<u>573 870</u>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
<u>Należności handlowe brutto</u>	<u>468 035</u>	<u>506 195</u>	<u>597 071</u>
nieprzeterminowane, w tym:	373 734	409 460	397 175
wymagalne do 1 miesiąca	310 493	312 276	309 176
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	22 948	44 604	24 619
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	40 293	52 579	63 380
wymagalne od 1 roku do 5 lat			
przeterminowane, w tym:	94 301	96 735	199 895
przeterminowane do 1 miesiąca	9 572	51 740	15 193
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	4 448	15 008	50 715
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	50 481	3 667	13 095
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	4 879	1 527	96 645
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	24 922	24 794	24 248
odpis na ryzyko kredytowe	-2 023	-2 023	-1 644
odpis aktualizujący należności	-21 557	-27 094	-21 557
<u>Należności handlowe netto</u>	<u>444 454</u>	<u>477 078</u>	<u>573 870</u>

9. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
<u>Zobowiązania długoterminowe</u>	<u>46 416</u>	<u>56 316</u>	<u>97 303</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	42 044	41 038	26 252
Zaliczki otrzymane	4 372	15 278	71 051
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<u>Zobowiązania krótkoterminowe</u>	<u>495 575</u>	<u>666 658</u>	<u>523 971</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	68 498	102 654	64 294
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	16 475	12 840	
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych	3 635	3 635	13 635
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	127 895	298 683	108 738
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	90 167	68 683	161 449
Zaliczki otrzymane	43 845	25 318	24 992
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	4 778	11 847	4 076
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	4 315	3 837	3 808
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	135 940	139 160	142 978
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	27		
<u>Razem</u>	<u>541 991</u>	<u>722 974</u>	<u>621 273</u>

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
<u>Zobowiązania handlowe</u>	<u>541 991</u>	<u>722 974</u>	<u>621 273</u>
<u>nieprzeterminowane</u>	<u>525 046</u>	<u>693 049</u>	<u>609 264</u>
wymagalne do 1 miesiąca	283 701	433 765	313 369
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	15 144	38 490	30 621
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	179 785	164 478	167 971
wymagalne od 1 roku do 5 lat	46 416	56 316	97 303
przeterminowane do 1 miesiąca	8 019	26 799	8 661
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	8 925	3 125	3 348
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
<u>Przeterminowane razem</u>	<u>16 945</u>	<u>29 924</u>	<u>12 010</u>

XIII. OPIS ISTOTNYCH ZDARZEŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH

Najważniejszymi dokonaniem Emitenta w raportowanym okresie było:

- osiągnięcie satysfakcjonującego wyniku finansowego z działalności w segmencie budowlano – montażowym;
- zawarcie 6 umów o roboty budowlane na łączną kwotę 603.304 tys. zł
- wybór oferty Emitenta w 22 postępowaniach przetargowych na roboty budowlane na łączną kwotę 5.212.644 tys. zł
- sprzedaż przez JHM DEVELOPEMENT sp. z o.o. 155 lokali mieszkalnych i zawarcie 112 umów przedwstępnych/deweloperskich na sprzedaż lokali.

Listę zawartych umów w raportowanym okresie prezentuje poniższa tabela.

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
12.01.2024	71.592	Gmina Jawor	Wykonanie prac projektowych i robót budowlanych dla zadania inwestycyjnego pn. „Budowa/modernizacja infrastruktury drogowej, technicznej drogowej, elektroenergetycznej i wodno - kanalizacyjnej na terenie Dolnośląskiej Strefy Aktywności gospodarczej – S 3 Jawor” w ramach dofinansowania z Rządowego Funduszu Polski Ład Programu Inwestycji Strategicznych – V edycja.
02.02.2024	78.584	Miasto Bydgoszcz	wykonanie robót budowlanych polegających na budowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania obiektów zajezdni tramwajowej przy ul. Toruńskiej 278 w Bydgoszczy.
27.02.2024	75.281	Województwo Świętokrzyskie -Zarząd Dróg Wojewódzkich w Kielcach	zaprojektowanie oraz wykonanie robót budowlanych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą dla zadania pn. „Budowa DW 723 od budowanego węzła w ciągu DK 77 do istniejącego śladu DW 723 w m. Sandomierz o dł. ok. 1,35 km”.
13.03.2024	120.554	Gmina Głogów	Budowa i modernizacja infrastruktury drogowej pod strefę przemysłową na terenie gmin Głogów i Kotła. 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)
27.03.2024	72.613	Gmina Wrocław – Zarząd Inwestycji Miejskich	Wykonanie i oddanie robót budowlanych polegających na budowie Zespołu Szkolno-Przedszkolnego przy ulicy Zwycięskiej we Wrocławiu wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
28.03.2024	184.680	Gmina Miasto Jaworzno	Zaprojektowanie oraz wykonanie pełnego zakresu robót budowlanych związanych z budową i przebudową układu drogowego do obsługi terenu Jaworznickiego Obszaru Gospodarczego w ramach zadania pn. „Jaworznicki Obszar Gospodarczy – rozwój strategicznej strefy przemysłowej miasta Jaworzno – infrastruktura drogowa”. Konsorcjum firm w składzie: <ul style="list-style-type: none"> • MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum), • KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Partner Konsorcjum)

W raportowanym okresie Emitent nie zanotował znaczących niepowodzeń.

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

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

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

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

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

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 I kwartał 2024 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
15.04.2024	-	GDDKiA	aneks do umowy z dn. 15 kwietnia 2021 roku na realizację zadania pn. „Budowa Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej z podziałem na dwie części: Budowa Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej Zadanie 2: węzeł Żukowo (z węzłem) – węzeł Gdańsk Południe (z węzłem)”. Przedmiotem zawartego aneksu jest zmiana terminu realizacji umowy do dn. 15 września 2025 roku.
17.04.2024	56.159	GDDKiA	Zaprojektowanie i budowa drogi ekspresowej S11 Ostrów Wlkp. – Kępno; odcinek III dobudowa drugiej jezdni na odcinku obwodnicy m. Kępno. Konsorcjum firm w składzie:
18.04.2024	157.000	Gminą Miasto Rzeszów	Budowa Podkarpackiego Centrum Lekkoatletycznego przy ul. Wyspiańskiego w Rzeszowie.
26.04.2024	378.001	GDDKiA	Budowa drogi ekspresowej S11 Kępno – A1 na odcinku Kępno - granica woj. opolskiego (z wyłączeniem obwodnicy Olesna), odc. III, Gotartów-początek obw. Olesna. Konsorcjum firm w składzie: <ul style="list-style-type: none"> • MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum) • KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Partner Konsorcjum),
30.04.2024	82.500 – zaprojektowanie i budowa obiektu 24.000 - utrzymanie obiektu	Miasto Łódź	Zamówienie publiczne w formule partnerstwa publiczno – prywatnego „Zaprojektowanie, wybudowanie i eksploatacja Ośrodka Sportowo – Rekreacyjnego na Olechowcie-Janowie”
07.05.2024	93.370	Miasto Skierniewice	Zrealizowanie w formule „zaprojektuj i wybuduj” zamówienia publicznego pn. „Skierniewickie Centrum Sportu i Rekreacji” w Skierniewicach.
14.05.2024	255.854	GDDKiA	Projekt i budowa drogi S16 odc. Knyszyn – Krynice Konsorcjum firm w składzie: <ul style="list-style-type: none"> • MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum) • KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Partner Konsorcjum)

W dniu 16 lutego 2024 roku Emitent powziął informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Opolu (ul. Niedziałkowskiego 6, 45-085 Opole), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Budowa drogi ekspresowej S11 Kępno – A1 na odcinku Kępno - granica woj. opolskiego (z wyłączeniem obwodnicy Olesna), odc. III, Gotartów - początek obwodnicy. Olesna” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum (dalej: Konsorcjum) firm w składzie:

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

Wartość oferty: 464 941 426,57 złotych brutto.

W dniu 13 marca 2024r Emitent podpisał list intencyjny z ElectroMobility Poland S.A. z siedzibą w Warszawie (Aleje Jerozolimskie 81, 02-001 Warszawa). Przedmiotem listu jest potwierdzenie, że w wyniku postępowania zakupowego na „Wybór generalnego wykonawcy, mogącego zrealizować inwestycję budowy zakładu produkcyjnego samochodów elektrycznych Izera w formule Projektuj i Buduj” Emitent złożył ofertę optymalną z punktu widzenia celów i budżetu realizowanego projektu.

W dniu 13 marca 2024r Emitent powziął informację, od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Szczecinie, iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Budowa drogi S10 Szczecin – Piła na odcinku koniec obwodnicy Stargardu – początek obwodnicy Piły (z węzłem „Koszyce”) z wyłączeniem obwodnicy miejscowości Wałcz, Odcinek 3: Suchań (z węzłem) – Recz (z węzłem)” 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: 667 521 000,00 złotych brutto.

W dniu 19 marca 2024r. Emitent powziął informację, iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Zaprojektowanie i wybudowanie drogi ekspresowej S11 Piła - Poznań, odc. Oborniki - węzeł Poznań Północ wraz z obwodnicą Obornik” 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: 853 456 675,21 złotych brutto.

W dniu 20 marca 2024r Emitent. powziął informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Łodzi (adres: ul. Irysowa 2, 91-857 Łódź), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Projekt i budowa drogi ekspresowej S12 odcinek granica woj. łódzkiego - węzeł Radom Południe (bez węzła) Odcinek 2 węzeł Przysucha (z węzłem) - węzeł Wieniawa (z węzłem) ” 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: 597 392 518,08 złotych brutto.

W dniu 27 marca 2024r. Emitent powziął informację od Zamawiającego – Gminy Stryków (ul. Tadeusza Kościuszki 27,95-010 Stryków), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Budowa Centrum Rozwoju Strykowa (CRS)” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Zadanie podzielono na zakresy:

1. Wykonanie robót budowlanych realizowanych w ramach zamówienia podstawowego. Wartość oferty: 80 374 030,20 złotych brutto.
2. Wykonanie robót budowlanych realizowanych w ramach prawa opcji. Wartość oferty: 86 377 069,80 złotych brutto.

Sumaryczna wartość oferty: 166 751 100,00 złotych brutto.

W dniu 3 kwietnia 2024r .powziął informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział we Wrocławiu (adres: ul. Powstańców Śląskich 186, 53-139 Wrocław), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Zaprojektowanie i wybudowanie drogi ekspresowej S8 Wrocław – Kłodzko, zadanie 6 od węzła Ząbkowice Śląskie Północ (bez węzła) do węzła Bardo (z węzłem) o długości ok. 13,96 km” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum (dalej: Konsorcjum) firm w składzie:

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

Wartość oferty: 378 471 000,00 złotych brutto.

W dniu 4 kwietnia 2024r Emitent powziął informację od Zamawiającego – Gminy Miasta Rzeszów – Urząd Miasta Rzeszowa ul. Rynek 1 35-064 Rzeszów, iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Budowa Podkarpackiego Centrum Lekkoatletycznego przy ul. Wyspiańskiego w Rzeszowie” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta.

Wartość oferty 193.100.000,00 zł brutto

W dniu 5 kwietnia 2024r. Emitent powziął informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Szczecinie (adres: al. Bohaterów Warszawy 33, 70-340 Szczecin), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Budowa drogi S10 Szczecin – Piła na odcinku koniec obwodnicy Stargardu – początek obwodnicy Piły (z węzłem „Koszyce”) z wyłączeniem obwodnicy miejscowości Wałcz, odcinek 4, węzeł „Recz” (bez węzła) – węzeł „Cybowo” (bez węzła)” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum (dalej: Konsorcjum) firm w składzie:

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

Wartość oferty: 647 000 000,00 złotych brutto

W dniu 17 kwietnia 2024r Emitent powziął informację od Zamawiającego – Miasta Gliwice (Urząd Miejski w Gliwicach, ul. Zwycięstwa 21, 44-100 Gliwice), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na budowę szpitala miejskiego w Gliwicach jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 878 520 951,94 złotych brutto, w tym:

- część podstawowa: 355 804 928,99 złotych brutto;
- część objęta prawem opcji: 522 716 022,95 złotych brutto.

W dniu 26 kwietnia 2024r. Emitent powziął informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Bydgoszczy (ul. Fordońska 6, 85-085 Bydgoszcz), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn. Projekt i budowa obwodnicy Kamienia Krajeńskiego i Sępólna Krajeńskiego z podziałem na 2 części:

- część 1: Projekt i budowa obwodnicy Kamienia Krajeńskiego w ciągu drogi krajowej nr 25 na odcinku od km 81+100 do km 84+405;
- część 2: Projekt i budowa obwodnicy Sępólna Krajeńskiego w ciągu drogi krajowej nr 25 na odcinku od km 90+540 do km 96+317

jako najkorzystniejsze zostały wybrane oferty konsorcjum firm w składzie:

- KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylni (Lider Konsorcjum);
- MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum).

W dniu 10 maja 2024r. Emitent powziął informację od Zamawiającego – Miasta Chełm (adres: ul. Lubelska 65, 22-100 Chełm), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn. „Lubelskie Centrum Piłki Nożnej – przebudowa stadionu miejskiego wraz z boiskami treningowymi” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta.

Wartość oferty: 94 710 000,00 złotych brutto.

W dniu 12 maja 2024r. Emitent raportem bieżącym numer 44/2024 poinformował, że:

- w spółce zależnej Emitenta - Marywilka 44 Sp. z o.o., doszło do pożaru Centrum Handlowego MARYWILSKA 44, na skutek którego spłonęło sześć hal handlowych wchodzących w skład Centrum (dalej: „Zdarzenie”).
- Pozostałe nieruchomości należące do Marywilka 44 Sp. z o.o., które zlokalizowane są w Ostródzie, Rumii i Starachowicach funkcjonują bez zakłóceń.
- wszelkie okoliczności Zdarzenia są badane przez odpowiednie organy. O wynikach powyższego postępowania jak również o szacowanym wpływie Zdarzenia na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej MIRBUD Emitent informuje w kolejnych raportach.
- majątek Marywilka 44 Sp. z o.o. jest ubezpieczony. Zarząd Spółki podjął decyzje o odbudowie hal handlowych Centrum Handlowego MARYWILSKA 44.
- Przychody i wynik działalności Marywilka 44 Sp. z o.o. nie mają znaczącego wpływu na bieżącą działalność Grupy Kapitałowej MIRBUD.

Dodatkowe informacje na temat Zdarzenia umieszczono w nocie 33.

W dniu 15 maja br. powziął informację od Zamawiającego – Gminy Jawor (Rynek 1, 59-400 Jawor 6), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn. „Budowa/modernizacja infrastruktury wodno- kanalizacyjnej, drogowej, elektroenergetycznej na terenie Dolnośląskiej Strefy Aktywności Gospodarczej – S 3 Jawor” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum firm w składzie:

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

Wartość oferty: 56 949 000,00 złotych 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 01.01.2024r- 31.03.2024r.

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 01.01.2024r- 31.03.2024r.

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 01.01.2024r- 31.03.2024r.

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

Wskazanie istotnych postępowania 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.

Informacje nt. postępowań sądowych zostały przedstawione w Nocie nr 38 – Sprawy Sądowe do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2024r- 31.03.2024r.

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 01.01.2024r- 31.03.2024r.

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

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

Najważniejszym czynnikiem wpływającym na rozwój jest koniunktura w krajowym sektorze budowlanym, która w bezpośredni sposób jest uzależniona od stopy wzrostu PKB, poziomu inwestycji krajowych, czy pozycji konkurencyjnej Spółek z Grupy MIRBUD określającej ich zdolność do

pozyskiwania kontraktów i klientów. Ta z kolei w ocenie Zarządu jednostki dominującej zależeć będzie przede wszystkim od:

Czynników zewnętrznych

- dalszej realizacji inwestycji ze środków pochodzących z funduszy unijnych,
- sytuacji gospodarczej w państwach Unii Europejskiej,
- polityki rządowej dotyczącej budownictwa, w tym szczególnie mieszkaniowego,
- polityki monetarnej (polityka stóp procentowych i jej wpływ na koszt kredytów),
- sytuacji na rynkach finansowych,
- dostępności i koszty kredytów bankowych i gwarancji,
- trendów w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań,
- poziomu i warunków konkurencji,
- tempa wzrostu inwestycji w obszarze sektora publicznego (w szczególności inwestycji w budownictwie drogowym),
- kształtowania się poziomu cen materiałów budowlanych jak i usług budowlanych,
- dostępności na rynku wykwalifikowanej kadry pracowników i poziomu ich płac,
- popytu w budownictwie mieszkaniowym,
- 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 inżyniersko-drogowej,
- systematycznego wypełniania portfela zamówień na lata 2024 – 2027,
- zdywersyfikowanego portfela zamówień na lata 2024 – 2027,
- dalszego rozwijania działalności deweloperskiej poprzez realizację projektów w Łodzi, Poznaniu, Gdańsku, Bydgoszczy, Jastrzębiej Górze,
- usuwania skutków pożaru CH MARYWILSKA 44 sp. z o.o. , odbudowy i komercjalizacji po okresie wstrzymania handlu,
- 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.

XIV. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd oraz zatwierdzone do publikacji dnia 23 maja 2024 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