



# GRUPA KAPITAŁOWA MIRBUD

## SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024 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	16
IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	17
V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	19
VI. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	21
VII. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	23
VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI PRZEZ GRUPĘ .....	26
IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH .....	47
X. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN .....	48
W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI. ....	48
XI. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	49
Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	49
Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne.....	52
Nota 3. Wartości niematerialne .....	56
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 .....	58
Nota 5. Inwestycje wyceniane metodą praw własności .....	62
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe.....	62
Nota 7. Aktywa biologiczne .....	64
Nota 8. Inne aktywa gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	64
Nota 9. Zapasy .....	65
Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	65
Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania .....	66
Nota 12. Kapitały .....	66
Nota 13. Rezerwy .....	70
Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań.....	70
handlowych i pozostałych zobowiązań.....	70
Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe .....	78
Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	79
Nota 17. Przychody ze sprzedaży .....	80
Nota 18. Koszt własny sprzedaży.....	81
Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności .....	83
Nota 20. Pozostałe przychody i koszty.....	83

Nota 21. Koszty finansowe .....	86
Nota 22. Podatek dochodowy.....	87
Nota 23. Inne całkowite dochody.....	89
Nota 24. Zysk na jedną akcje .....	90
Nota 25. Segmenty operacyjne .....	90
Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązаныmi .....	97
Nota 27. Wynagrodzenie biegłego rewidenta.....	99
Nota 28. Instrumenty finansowe .....	100
Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych .....	103
Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi .....	103
Nota 31. Połączenia przedsięwzięć.....	103
Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne .....	103
Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.....	103
Nota 34. Struktura zatrudnienia.....	103
Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone .....	103
Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.....	105
Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.....	106
Nota 38. Sprawy sądowe.....	108
Nota 39. Zobowiązania warunkowe .....	109
Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem.....	110
Nota 41. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy .....	125
XII. INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO .....	126
XIII. JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA SPÓŁKI MIRBUD S.A. ZA III KWARTAŁY 2024 ROKU .....	133
1. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	133
2. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	135
3. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	137
4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	139
5. Pozostałe przychody i koszty operacyjne .....	142
6. Koszty finansowe .....	143
7. Koszty według rodzaju .....	143
8. Należności handlowe i pozostałe.....	144
9. Zobowiązania handlowe i pozostałe .....	145
XIV. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI .....	146

**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 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023
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 =			4,3022	4,5773
Przychody ze sprzedaży	2 355 962	2 067 600	547 621	451 707
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	102 291	101 276	23 777	22 126
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	80 373	70 259	18 682	15 350
Zysk (strata) netto	64 519	56 302	14 997	12 300
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	64 519	56 302	14 997	12 300
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-159 314	-279 343	-37 031	-61 028
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-90 582	-38 906	-21 055	-8 500
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	104 439	-76 789	24 276	-16 776
Przepływy pieniężne netto razem	-145 457	-395 038	-33 810	-86 304
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,59	0,61	0,14	0,13
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,59	0,61	0,14	0,13

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,2791	4,3480
Aktywa razem	2 282 119	2 283 801	533 318	525 253
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 243 953	1 490 251	290 704	342 744
Zobowiązania długoterminowe	461 717	496 144	107 900	114 109
Zobowiązania krótkoterminowe	782 236	994 107	182 804	228 635
Kapitał własny	1 038 167	793 550	242 613	182 509
Kapitał podstawowy	11 009	9 174	2 573	2 110
Liczba akcji w sztukach	110 093 000	91 744 200	110 093 000	91 744 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	9,43	8,65	2,20	1,99
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	9,43	8,65	2,20	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 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023
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 =			4,3022	4,5773
Przychody ze sprzedaży	1 274 344	1 438 935	296 209	314 363
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	48 685	74 040	11 316	16 176
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	77 866	72 982	18 099	15 944
Zysk (strata) netto	70 338	60 864	16 349	13 297
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	70 338	60 864	16 349	13 297
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-148 604	-157 971	-34 542	-34 512
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-64 692	-25 968	-15 037	-5 673
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	131 901	-64 672	30 659	-14 129
Przepływy pieniężne netto razem	-81 395	-248 611	-18 919	-54 314
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,64	0,66	0,15	0,14
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,64	0,66	0,15	0,15

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,2791	4,3480
Aktywa razem	1 429 364	1 434 222	334 034	329 858
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	638 101	893 395	149 120	205 473
Zobowiązania długoterminowe	150 429	166 342	35 154	38 257
Zobowiązania krótkoterminowe	487 673	727 053	113 966	167 215
Kapitał własny	791 262	540 827	184 913	124 385
Kapitał podstawowy	11 009	9 174	2 573	2 110
Liczba akcji w sztukach	110 093 000	91 744 200	110 093 000	91 744 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	7,19	5,89	1,68	1,36
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	7,19	5,89	1,68	1,36

## II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE

<b>Nazwa emitenta:</b>	<b>MIRBUD S.A.</b>
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
Jerzy Łuczak	Członek Rady Nadzorczej
Jacek Tucharz	Członek Rady Nadzorczej
Killion Munzele Munyama	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 1 grudnia 2023 roku Pan Wiesław Kosonóg złożył oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej MIRBUD S.A.

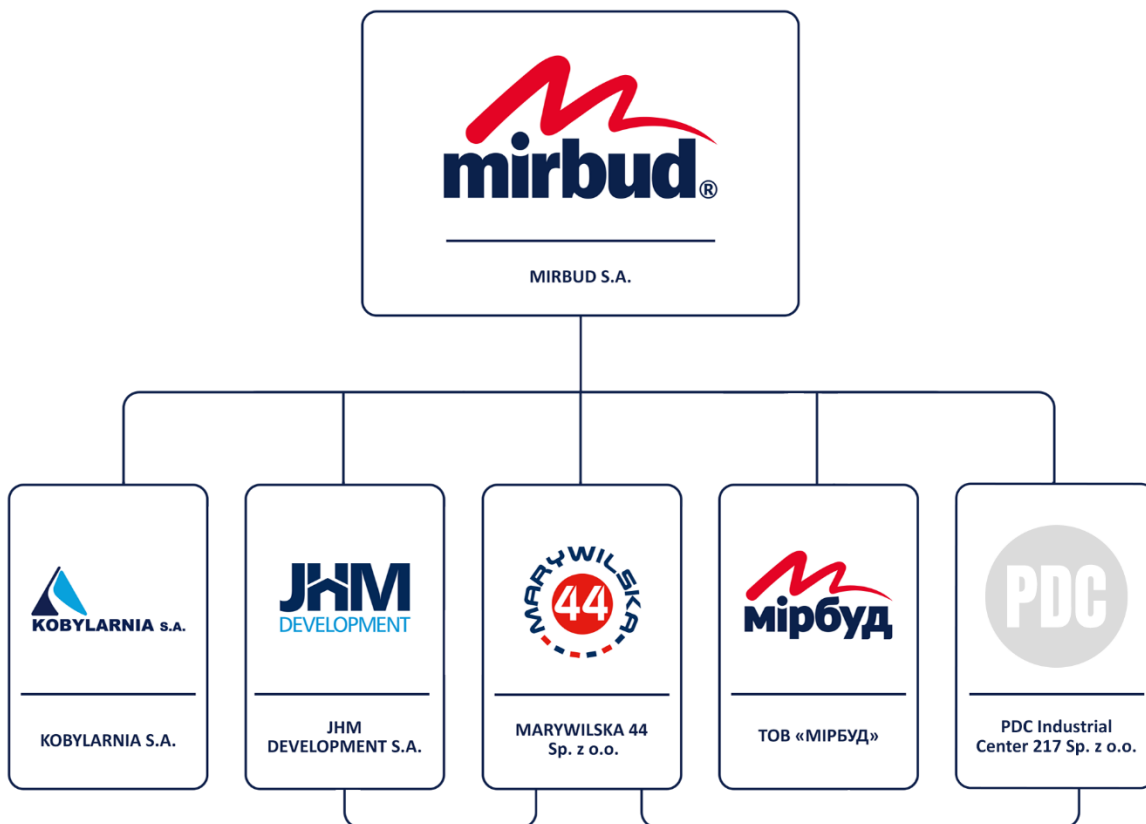
W dniu 11 lutego 2024 roku wygasła kadencja Pana Stanisława Lipca na stanowisku Członka Rady Nadzorczej.

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.

Z dniem 31 lipca 2024 roku Pan Bartosz Wilczak złożył oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej MIRBUD S.A.

W dniu 21 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło Uchwałę w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. Pana Killiona Munzele Munyama z dniem 1 sierpnia 2024 roku.

**Struktura grupy kapitałowej na dzień 30 września 2024 roku**



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

W dniu 12 lipca 2024 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała zakupu od Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. 20.800 sztuk udziałów o łącznej wartości nominalnej 1.040 tys. PLN w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka MIRBUD S.A. posiada bezpośrednio 85,19% udziału w kapitale własnym Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.

Na dzień 30 września 2024 roku Grupa MIRBUD posiadała łącznie 85,19% udziałów w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Center 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.

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.

Dnia 26 lipca 2024 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki HAKAMORE Sp. z o.o. w likwidacji podjęło uchwałę o zakończeniu likwidacji Spółki. Postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2024 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi wykreślił Spółkę HAKAMORE Sp. z o.o. z rejestru KRS.

Na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników nr 2/7/2024 z dnia 17 lipca 2024 roku Marywilska 44 Sp. z o.o. w drodze umowy sprzedaży z dnia 22 lipca 2024 roku nabyła za wynagrodzeniem od MIRBUD S.A. udziały własne w ilości 905.100 sztuk o wartości nominalnej 45.255 tys. PLN celem ich umorzenia.

W wyniku powyżej opisanego zdarzenia Spółka JHM DEVELOPMENT SA stała się podmiotem dominującym w stosunku do Spółki Marywilska 44.

Na podstawie art. 56 ust.2 pkt 1 oraz w związku z art. 56 ust. 2a pkt 1 Ustawy o rachunkowości MIRBUD S.A. jako jednostka dominująca wyższego szczebla w Grupie Kapitałowej MIRBUD obejmuje konsolidacją zarówno zależną od niej jednostkę dominującą niesporządzającą skonsolidowanego sprawozdania finansowego, jak i jej jednostkę zależną, która podlegałaby konsolidacji przez jednostkę dominującą z uwzględnieniem przepisów art. 57 Ustawy.

## Podmioty zależne i metoda konsolidacji

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

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie działalności usług deweloperskich i nieruchomości inwestycyjnych

Nazwa jednostki	KOBYLARNIA S.A.
Siedziba	Kobylarnia
Forma prawna	spółka akcyjna
Kraj siedziby	Polska
NIP	953-22-34-789
REGON	091631706
Dane adresowe	ul. Zakole 1; 86-061 Brzoza
Telefon	+48(52) 381-06-10
Fax:	+48(52) 381-06-10
Poczta elektroniczna	sekretariat@kobylarnia.pl
Strona internetowa	www.kobylarnia.pl

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie działalności budowlano – montażowej

<b>Nazwa jednostki</b>	<b>MARYWILSKA 44 Sp. z o. o.</b>
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

<b>Nazwa jednostki</b>	<b>PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.</b>
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

Dział w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

<b>Nazwa jednostki:</b>	<b>ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІРБУД» (MIRBUD sp. z o.o.)</b>
Siedziba jednostki:	Kijów
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	418873426552
REGON (Kod ЄДРПОУ):	41887344
Dane adresowe:	ul. Bratysławska 14B, 02156 Kijów
<b>Kraj siedziby:</b>	<b>Ukraina</b>

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 niemieszkalnych, 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 30 września 2024 r. wynosi 220.179,91 zł). Jedynym współnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 30 września 2024 r. wartość wniesionego kapitału wynosiła 315.877,09 zł. Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

<b>Nazwa jednostki</b>	<b>HAKAMORE Sp. z o.o. w likwidacji (wykreślona z KRS z dn. 02.08.2024 r.)</b>
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 współnik 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.

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 brzmiała HAKAMORE Sp. z o.o. w likwidacji.

Dnia 26 lipca 2024 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki HAKAMORE Sp. z o.o. w likwidacji podjęło uchwałę o zakończeniu likwidacji Spółki. Postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2024 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieście w Łodzi wykreślił Spółkę HAKAMORE Sp. z o.o. z rejestru KRS.

### 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 30 września 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 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:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>					
Przychody ze sprzedaży	17	893 651	2 355 962	872 419	2 067 600
Koszt własny sprzedaży	18	-823 661	-2 142 283	-798 319	-1 893 387
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>		<b>69 990</b>	<b>213 679</b>	<b>74 100</b>	<b>174 212</b>
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	19				
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	5 176	166 612	5 025	17 846
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-58 945	-278 000	-35 845	-90 783
<b>EBIT</b>		<b>16 221</b>	<b>102 291</b>	<b>43 281</b>	<b>101 276</b>
Przychody finansowe		6 017	7 605	154	1 092
Koszty finansowe	21	-10 239	-29 523	-10 140	-32 108
<b>Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem</b>		<b>11 998</b>	<b>80 373</b>	<b>33 295</b>	<b>70 259</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-1 796	-15 854	-5 790	-13 958
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>10 203</b>	<b>64 519</b>	<b>27 505</b>	<b>56 302</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>					
Przychody z działalności zaniechanej	23				
Koszty działalności zaniechanej					
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem</b>					
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną					
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>					
<b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>		<b>10 203</b>	<b>64 519</b>	<b>27 505</b>	<b>56 302</b>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących					
<b>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</b>	-	<b>10 203</b>	<b>64 519</b>	<b>27 505</b>	<b>56 302</b>

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat					
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków					
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	24				
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					
<b><u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	-	-	-	-	-
Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Łączne całkowite dochody		10 203	64 519	27 505	56 302
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					
<b><u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	-	<b>10 203</b>	<b>64 519</b>	<b>27 505</b>	<b>56 302</b>

### Zysk na jedną akcję w PLN

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
<b>Podstawowy zysk na akcję, w tym:</b>	<b>0,09</b>	<b>0,59</b>	<b>0,30</b>	<b>0,61</b>
Z działalności kontynuowanej	0,09	0,59	0,30	0,61
Z działalności zaniechanej				
<b>Rozwodniony zysk na akcję, w tym:</b>	<b>0,09</b>	<b>0,59</b>	<b>0,30</b>	<b>0,61</b>
Z działalności kontynuowanej	0,09	0,59	0,30	0,61
Z działalności zaniechanej				

**V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>789 867</b>	<b>846 978</b>	<b>752 290</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1	218 034	268 712	180 468
Nieruchomości inwestycyjne	2	455 394	490 841	479 644
Wartości niematerialne	3	9 201	9 199	4 912
Aktywa finansowe długoterminowe( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	56 573	40 383	43 531
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	6	1 318	2 102	2 526
Aktywa biologiczne	7			47
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	49 346	35 740	41 209
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>1 492 252</b>	<b>1 436 824</b>	<b>1 431 018</b>
Zapasy	9	397 404	389 856	484 801
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	15 586	20 056	19 209
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym: rozliczenia międzyokresowe	6	828 891	595 914	774 352
		114 777	1 988	7 214
Aktywa finansowe krótkoterminowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	53	35 222	40 132
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	250 319	395 776	112 523
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Aktywa razem</b>	-	<b>2 282 119</b>	<b>2 283 801</b>	<b>2 183 308</b>

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
<b>Kapitał własny</b>	<b>12</b>	<b>1 038 167</b>	<b>793 550</b>	<b>714 438</b>
Wyemitowany kapitał podstawowy		11 009	9 174	9 174
Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów		197 529		
Pozostałe kapitały rezerwowe		223 509	220 499	220 499
Zyski zatrzymane, w tym:		606 120	563 877	484 764
<i>Zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>		<i>64 519</i>	<i>135 414</i>	<i>56 302</i>
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 038 167	793 550	714 438
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>1 243 953</b>	<b>1 490 251</b>	<b>1 468 871</b>
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>461 717</b>	<b>496 144</b>	<b>568 843</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	94 715	46 018	54 116
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	11 868	8 850	7 820
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	221 412	314 284	379 855
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	15	133 721	126 991	127 051
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>782 236</b>	<b>994 107</b>	<b>900 028</b>
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	10 014	6 690	8 813
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	83 410	90 521	63 923
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	15	683 875	895 167	827 213
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	4 938	1 730	80
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	-	<b>2 282 119</b>	<b>2 283 801</b>	<b>2 183 308</b>

**VI. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH**

Sprawozdanie z przepłyów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>11 998</b>	<b>80 373</b>	<b>33 295</b>	<b>70 259</b>
<b>Korekty razem</b>		<b>-15 616</b>	<b>-266 602</b>	<b>-90 005</b>	<b>-333 311</b>
Amortyzacja		5 150	15 582	4 752	13 799
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych		-1 936	-12 194	-2 175	-4 324
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-352	-690	-1 112	-2 150
Koszty finansowania zewnętrznego		6 884	20 041	9 281	27 133
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		11 152	-204 562	-46 477	-105 300
Zmiana stanu należności		-40 971	-77 067	-24 602	-175 606
Zmiana stanu zapasów		7 416	-7 548	-30 570	-91 890
Zmiana stanu rezerw		975	6 342	831	4 602
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych		-4 106	-4 147	122	28
Inne zmiany w kapitale obrotowym		172	-2 361	-54	397
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>-3 617</b>	<b>-186 230</b>	<b>-56 710</b>	<b>-263 051</b>
Zapłacony podatek dochodowy		-2 236	26 915	-5 775	-16 292
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>-5 853</b>	<b>-159 314</b>	<b>-62 484</b>	<b>-279 343</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych		879	2 485	960	2 149
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-32 281	-84 446	-4 663	-11 520
Sprzedaż wartości niematerialnych					
Nabycie wartości niematerialnych			-35		96
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		-12 706	-16 191	-8 470	-32 754
Otrzymane dywidendy		4 298	4 298		
Otrzymane odsetki		1 719	3 308	-67	871
Pozostałe wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej				2 252	2 252
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>-38 091</b>	<b>-90 582</b>	<b>-9 988</b>	<b>-38 906</b>
Wpływy od akcjonariuszy			199 364		

Wpłaty na rzecz właścicieli			-19 266		-25 853
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	9 291	11 517		22 086	68 515
Splaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	-23 457	-60 472		-22 978	-66 864
Splaty zobowiązań z tytułu leasingu	-9 417	-17 096		-4 792	-16 837
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych	1 548	1 548			
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych					-12 070
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia	-8 603	-23 349		-9 215	-28 004
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe	1 936	12 194		2 175	4 324
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>	<b>-28 702</b>	<b>104 439</b>		<b>-12 723</b>	<b>-76 789</b>
<b>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>-72 647</b>	<b>-145 457</b>		<b>-85 195</b>	<b>-395 038</b>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych					
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych	-72 647	-145 457		-85 195	-395 038
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	322 965	395 776		197 718	507 560
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>250 319</b>	<b>250 319</b>		<b>112 523</b>	<b>112 523</b>
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania	187 796	187 796		60 492	60 492

**VII. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2024</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>563 877</b>	<b>793 550</b>		<b>793 550</b>
Łączne zyski (straty) za okres				64 519	64 519		64 519
Inne całkowite dochody							
<b>Całkowite dochody za okres</b>				<b>64 519</b>	<b>64 519</b>		<b>64 519</b>
Wkłady właścicieli	1 835	197 529			199 364		199 364
Wyплаты na rzecz właścicieli				-19 266	-19 266		-19 266
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym			3 010	-3 010			-
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>	<b>1 835</b>	<b>197 529</b>	<b>3 010</b>	<b>42 243</b>	<b>244 617</b>		<b>244 617</b>
<b>Stan na 30-09-2024</b>	<b>11 009</b>	<b>197 529</b>	<b>223 509</b>	<b>606 120</b>	<b>1 038 167</b>		<b>1 038 167</b>

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
<b>Stan na 01-01-2023</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>452 316</b>	<b>681 990</b>		<b>681 990</b>
Łączne zyski (straty) za okres				135 414	135 414		135 414
Inne całkowite dochody							
<b>Całkowite dochody za okres</b>				<b>135 414</b>	<b>135 414</b>		<b>135 414</b>
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							-
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>				<b>111 561</b>	<b>111 561</b>		<b>111 561</b>
<b>Stan na 31-12-2023</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>563 877</b>	<b>793 550</b>		<b>793 550</b>



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
<b>Stan na 01-01-2023</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>452 316</b>	<b>681 990</b>		<b>681 990</b>
Łączne zyski (straty) za okres				56 302	56 302		56 302
Inne całkowite dochody							-
<b>Całkowite dochody za okres</b>				<b>56 302</b>	<b>56 302</b>		<b>56 302</b>
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							-
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>				<b>32 448</b>	<b>32 448</b>		<b>32 448</b>
<b>Stan na 30-09-2023</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>484 764</b>	<b>714 438</b>		<b>714 438</b>

## 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 bierno rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują kwoty zaliczane do kosztów okresu bieżącego, pomimo iż ich pokrycie nastąpi w przyszłym okresie sprawozdawczym. Odpisy czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów dokonywane są stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczenia powinien być uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów z zachowaniem ostrożnej wyceny. Zakres typowych nakładów rozliczanych w czasie obejmuje w szczególności:

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

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

### **Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

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

### **Instrumenty finansowe**

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

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

### **Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego**

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

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

### **Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania**

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

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

## Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

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

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

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

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

## Rachunkowość zabezpieczeń

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

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

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

## Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń

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

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

## Instrumenty pochodne

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

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

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

### **Kapitał własny**

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

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

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

Odrębną pozycję kapitału własnego stanowią udziały niedające kontroli.

### **Kredyty bankowe i pożyczki**

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

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

### **Zobowiązania**

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

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

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

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

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

### Zobowiązania warunkowe

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

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

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

### Rezerwy

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

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

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

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

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

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

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

### Rezerwy na świadczenia pracownicze

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

Rezerwy na koszty niewykorzystanych urlopów wyliczane są na podstawie faktycznej liczby dni



niewykorzystanych urlopów w bieżącym okresie powiększonej o liczbę dni niewykorzystanych urlopów z okresów poprzednich. Rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności ujmuje się po potrąceniu wszelkich kwot już zapłaconych. Rezerwa urlopowa nie podlega zdyskontowaniu.

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

## Przychody

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

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

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

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

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

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

Jeżeli wyniku transakcji dotyczącej świadczenia usług nie można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji należy ująć tylko do wysokości poniesionych kosztów, które jednostka spodziewa się odzyskać. Jeżeli nie można w wiarygodny sposób oszacować wyniku transakcji, a odzyskanie poniesionych kosztów nie jest prawdopodobne, nie ujmuje się przychodów, zaś wydatki poniesione zalicza się do kosztów. Jeżeli niepewność uniemożliwiająca wiarygodne oszacowanie wyniku umowy

została usunięta, przychody z transakcji należy ująć na podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji na dzień bilansowy.

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

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

Dywidendy wykazuje się w momencie ustalenia praw jednostki do ich otrzymania.

Przychody z transakcji barterowych wykazuje się tylko wtedy, gdy mają one treść ekonomiczną.

### **Rachunkowość w odniesieniu do dotacji**

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

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

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

### **Koszty**

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

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

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

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:

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

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

- koszty zarządu
- koszty sprzedaży
- strata ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych
- przekazane darowizny



- utworzone rezerwy na sprawy sporne, kary i odszkodowania i inne koszty pośrednio związane z działalnością operacyjną, a także koszty finansowe związane z finansowaniem działalności.

### **Transakcje w walutach obcych**

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

Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego kursu zamknięcia (kursu natychmiastowej realizacji, wykonania), tzn. po kursie natychmiastowej realizacji z dnia bilansowego. Niepieniężne pozycje bilansowe wyrażone w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.

Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów, z wyjątkiem pozycji pieniężnych stanowiących zabezpieczenie ryzyka walutowego, ujmowanych zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych bezpośrednio na kapitale.

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

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

### **Podatek dochodowy**

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

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

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

Pozycja aktywów lub zobowiązanie podatkowe nie powstaje, jeśli różnica przejściowa wynika z tytułu wartości firmy albo z tytułu pierwotnego ujęcia innego składnika aktywów lub zobowiązania w transakcji, która nie ma wpływu ani na wynik podatkowy, ani na wynik księgowy. Rezerwa z tytułu podatku

odroczonego jest rozpoznawana od przejściowych różnic podatkowych powstałych w wyniku inwestycji w podmioty zależne i stowarzyszone oraz wspólne przedsięwzięcia, chyba że jednostka jest zdolna kontrolować moment odwrócenia różnicy przejściowej i jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnica przejściowa się nie odwróci.

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

### **Pozostałe podatki**

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

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

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

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

### **Zysk na jedną akcję**

Zysk na jedną akcję obliczany jest poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przysługujący akcjonariuszom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji występujących w danym okresie.

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

### **Połączenia i konsolidacja**

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje połączenia przedsięwzięć metodą nabycia. Zapłata przekazana za nabycie jednostki zależnej stanowi wartość godziwą przekazanych aktywów, zobowiązań zaciągniętych wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz udziałów kapitałowych wyemitowanych przez grupę. Przekazana zapłata obejmuje wartość godziwą składnika aktywów lub zobowiązania wynikających z ustaleń dotyczących zapłaty warunkowej. Możliwe do

zidentyfikowania nabyte aktywa i zobowiązania oraz zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia przedsięwzięć wycenia się w ujęciu początkowym w ich wartościach godziwych na dzień przejęcia. Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje na dzień przejęcia wszelkie udziały niedające kontroli w jednostce przejmowanej albo według wartości godziwej, albo według wartości proporcjonalnego udziału (odpowiadającego udziałowi niedającemu kontroli) w możliwych do zidentyfikowania ujętych aktywach netto jednostki przejmowanej. W przypadku połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, jednostka przejmująca ponownie wycenia wartość bilansową wykazaną na dzień przejęcia uprzednio należących do niej udziałów kapitałowych w jednostce przejmowanej do wartości godziwej na dzień przejęcia i ujmuje powstały zysk lub stratę w wyniku. Zapłata warunkowa, którą klasyfikuje się jako część kapitału własnego, nie podlega ponownej wycenie, a jej późniejsze uregulowanie rozlicza się w ramach kapitału własnego.

Wewnątrzgrupowe transakcje i rozrachunki oraz niezrealizowane zyski na transakcjach między jednostkami grupy są eliminowane.

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

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

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

Na każdy dzień sprawozdawczy grupa ustala czy występują obiektywne dowody na to, że nastąpiła utrata wartości inwestycji w jednostce stowarzyszonej. Jeżeli utrata wartości miała miejsce, grupa

oblicza kwotę utraty wartości jako różnicę pomiędzy wartością odzyskiwalną jednostki stowarzyszonej a jej wartością bilansową i wykazuje tę kwotę obok „udziału w zysku/(stracie) jednostki stowarzyszonej” w sprawozdaniu z wyniku.

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

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

### **Zasada zakazu kompensat**

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

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

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

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

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

### **Rachunek przepływów pieniężnych**

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

### **Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich**

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

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

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

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

### **Pozycje wyjątkowe**

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

### **Segmenty z działalności**

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

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

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

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

Do grupy 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. WPŁYW 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 wymiennalności	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe



## XI. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Rzeczowe aktywa trwałe własne	143 418	185 507	98 433
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	74 616	83 205	82 034
<b>Razem</b>	<b>218 034</b>	<b>268 712</b>	<b>180 468</b>
Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań	47 785	49 389	30 830

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
<b>Razem</b>			

Dane nie występują

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Koszty	125 178	126 078	121 879
Umorzenie	-50 562	-42 873	-39 845
<b>Razem</b>	<b>74 616</b>	<b>83 205</b>	<b>82 034</b>

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
<b>Stan na 01-01-2023</b>									
Koszty	22 466	46 444	62 091	37 028	1 860	577			170 467
Umorzenie i odpisy aktualizujące									
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>22 466</b>	<b>46 444</b>	<b>62 091</b>	<b>37 028</b>	<b>1 860</b>	<b>577</b>	-	-	<b>170 467</b>
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									
<b>Stan na 31-12-2023</b>									
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>33 001</b>	<b>44 660</b>	<b>67 146</b>	<b>43 344</b>	<b>2 199</b>	<b>78 361</b>	-	-	<b>268 712</b>
<b>Stan na 01-01-2024</b>									
<b>Koszty</b>	22 418	45 597	88 124	43 752	1 297	28 765			229 953
Umorzenie		-1 783	-7 989	-2 604					-12 375
Odpisy aktualizujące									
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>22 418</b>	<b>43 815</b>	<b>80 135</b>	<b>41 148</b>	<b>1 297</b>	<b>28 765</b>	-	-	<b>217 578</b>
<b>Stan na 30-09-2024</b>									
<b>Koszty</b>	<b>-10 583</b>	<b>937</b>	<b>20 978</b>	<b>408</b>	<b>-902</b>	<b>-49 596</b>	-	-	<b>-38 758</b>
Zwiększenia w tym:		1 746	21 210	2 869	202	61 043			87 070
-nabycia			20 332	2 869	202	61 043			84 446
-nabycia jednostki zależne									
-nadwyżki z przeszacowania									
-przeniesienia		1 746							1 746
-inne			879						879
Zmniejszenia w tym:	-10 583	-809	-232	-2 461	-1 104	-110 639			-125 828
-zbycie			-24	-2 461					-2 485
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-inne	-10 583	-809	-209		-1 104	-110 639			-123 344
<b>Umorzenie</b>	-	<b>-1 783</b>	<b>-7 989</b>	<b>-2 604</b>	<b>455</b>	-	-	-	<b>-11 920</b>
Zwiększenia w tym:		-2 122	-8 060	-2 604	-454				-13 239
-amortyzacja		-2 122	-8 060	-2 604	-454				-13 239

-nabycia jednostki zależne									
-inne									
Zmniejszenia	339	71		909					1 319
-zbycie									
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-przeniesienia									
-inne	339	71		909					1 319
Odpisy aktualizujące									
-odpisy aktualizujące									
-cofnięcia odpisów aktualizujących									
Różnice kursowe									
<b>Wartość netto</b>	<b>22 418</b>	<b>43 815</b>	<b>80 135</b>	<b>41 148</b>	<b>1 753</b>	<b>28 765</b>			<b>218 034</b>
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 Center 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 realizowała budowę hali z przeznaczeniem na wynajem na cele logistyczno-magazynowe o powierzchni około 50 000 m<sup>2</sup>. Na dzień 30 września 2024 roku zakończono realizację inwestycji. Łączna wartość wyniosła 121.320 tys. PLN i została zakwalifikowana do nieruchomości inwestycyjnych.

Spółka KOBYLARNIA S.A. zakupiła nową wytwórnię mieszanek mineralno – asfaltowych, która zlokalizowana jest w miejscowości Kobylarnia oraz rozbudowała infrastrukturę z nią związaną. Łączny koszt inwestycji wyniesie ok. 50 mln PLN..

W 2023 roku Spółka MIRBUD S.A. rozpoczęła rozbudowę siedziby w miejscowości Skierniewice przy ul. Unii Europejskiej 18. W dniu 13 sierpnia 2024 roku Spółka otrzymała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie dla wyżej wymienionej inwestycji. Koszty związane z inwestycją wyniosły ok 10 mln PLN i ujęte zostały w pozycji środków trwałych w budowie, natomiast po całkowitym rozliczeniu 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.

Zarząd Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. m.in. w odpowiedzi na potrzeby najemców podjął decyzję o odbudowie spalonego Centrum Handlowego oraz o organizacji ok. 800 kontenerów handlowych dla najemców w tymczasowym miasteczku handlowym zlokalizowanym na parkingu obok spalonego

Centrum Handlowego.

## Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	budynki i budowle	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2023</b>	<b>15 138</b>	<b>473 876</b>	<b>489 014</b>
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			
<b>Stan na 31-12-2023</b>	<b>21 944</b>	<b>468 897</b>	<b>490 841</b>
Nabycia nowych nieruchomości		-3 178	-3 178
Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej ze środków trwałych oraz ze środków trwałych w budowie		121 320	121 320
Zmiany wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zmiany wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej		-114 222	-114 222
Przeniesienia na inwestycje pod wynajem			
Przeniesienia do środków trwałych		-1 746	-1 746
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Zmiana wartości nieruchomości użytkowanych na podstawie umowy leasingu		-37 621	-37 621
Inne zmiany			
<b>Stan na 30-09-2024</b>	<b>21 944</b>	<b>433 450</b>	<b>455 394</b>

W dniu 15 lipca 2024 roku Spółka MIRBUD S.A. zgodnie z Aktem Notarialnym Rep. A nr 6869/2024 dokonała zakupu od Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. nieruchomości inwestycyjnej położonej w Ostródzie przy ul. Grunwaldzkiej 55 obejmującej hale o łącznej pow. 56.724 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem pod działalność magazynowo - logistyczną.

W dniu 15 lipca 2024 roku Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nabyła od Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. nieruchomości w postaci działek o nr 1164/1, 1164/2, 1164/3 i 1164/4 o obszarze 1,2089 ha zabudowane trzema budynkami handlowo-usługowymi o łącznej powierzchni użytkowej 4.498,97 m<sup>2</sup> zlokalizowane w Starachowicach przy ul. Radomskiej oraz prawo własności lokalu mieszkalnego o łącznej powierzchni użytkowej 141,99 m<sup>2</sup> zlokalizowanego w Skierniewicach, przy ul. Reymonta nr 3.

Na wartość nieruchomości inwestycyjnych składają się:

- a) zakupiona przez MIRBUD S.A. od Marywilska 44 sp. z o. o. nieruchomość położona w Ostródzie, przy ul. Grunwaldzkiej 55 i 55A obejmująca hale o łącznej pow. 56.724 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem pod działalność magazynowo – logistyczną o wartości godziwej na dzień 30 września 2024 r. w wysokości 148.000 tys. PLN;
- b) zakupiony przez JHM Development S.A. od Spółki Marywilska 44 sp. z o.o. pawilon handlowy o powierzchni najmu wynoszącej 4.071 m<sup>2</sup> położonego w Starachowicach o łącznej wartości 14.909 tys. PLN;
- c) nieruchomość, będąca własnością Spółki PDC Industrial Centre 217 Sp. z o.o. położona w miejscowości Chościszowice, gmina Bolesławiec, obejmująca działkę nr 75 z obrębem 0004 Chościszowice, o powierzchni 10,37 ha. Na przedmiotowej nieruchomości spółka realizowała budowę hali z przeznaczeniem na wynajem na cele logistyczno-magazynowe o powierzchni około 50 000 m<sup>2</sup>. Łączna wartość nieruchomości wynosi 120.961 tys. PLN;
- d) zakupiony przez Marywilska 44 sp. z o.o. od Spółki JHM 2 sp. z o.o. park handlowy wraz z niezbędną infrastrukturą i parkingiem położony w Rumi przy ul. Dębogórskiej 132 o powierzchni najmu 2.982 m<sup>2</sup> i łącznej wartości 15.010 tys. PLN;
- e) budynek Wodny Park Handlowy Marywilska 44 oddany do użytkowania w dniu 31 grudnia 2017 r. o wartości 39.606 tys. PLN;
- f) ujęcie aktywa z tytułu prawa do użytkowania nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44 użytkowanych na podstawie długoterminowych umów dzierżawy – ujęcie zgodnie z MSSF 16 „leasing” na dzień 30 września 2024 r. – 94.200 tys. PLN;
- g) nieruchomość położona w Skierniewicach, przy ul. Reymonta o wartości 764 tys. PLN;
- h) 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 uległ budynek Centrum Hal Targowych MARYWILSKA 44, położony w Warszawie przy ul. Marywilska 44, będący własnością Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. Na chwilę obecną trwają czynności zmierzające do ustalenia przyczyn pożaru, które na dzień sporządzenia sprawozdania nie zostały ustalone.

Majątek zniszczony w pożarze obejmuje Centrum Handlowe Marywilska 44 – wartość tej nieruchomości inwestycyjnej według wartości godziwej wynosiła 110.931 tys. PLN.

Majątek objęty jest polisą ubezpieczeniową m.in. od ognia. Polisa wystawiona jest przez Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Allianz Polska S.A. (lider konsorcjum) w koasekuracji WIENER TU S.A.

Vienna Insurance Group, InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A., Vienna Insurance Group oraz Unią Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Obecnie trwa proces likwidacji szkody przez Ubezpieczyciela. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania wydane zostały trzy kolejne decyzje o wypłacie zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy w łącznej wysokości 38.000 tys. PLN. Zarząd Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. szacuje, że wypłata odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej nastąpi w przyszłym roku i wyniesie ok. 111.062 tys. PLN.

Dla celów sporządzenia sprawozdania przeprowadzony został test na utratę wartości udziałów Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. poprzez porównanie wartości aktywów netto majątku Marywilska 44 Sp. z o.o. i wartości księgowej udziałów w cenie nabycia. Wynik testu wskazuje, że brak jest podstaw do tworzenia odpisów aktualizujących w tym zakresie. Dla celów przeprowadzenia testu porównana została szacunkowa wartość odszkodowania oraz wartość zniszczonego w pożarze majątku. Przy sporządzaniu testu wzięto pod uwagę ryzyko niewypłacenia przez ubezpieczyciela Marywilskiej 44, szkody po pożarze w całości zgodnie z polisami.

Zarząd Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. m.in. w odpowiedzi na potrzeby najemców podjął decyzję o odbudowie spalonego Centrum Handlowego oraz o organizacji ok. 800 kontenerów handlowych dla najemców w tymczasowym miasteczku handlowym zlokalizowanym na parkingu obok spalonego Centrum Handlowego.

Organizacja tymczasowych miejsc handlowych pozwoli na utrzymanie najemców w miejscu dotychczasowego prowadzenia działalności co wpłynie na obłożenie powierzchni najmu w odbudowanej hali. Pozwoli to w przyszłości na odtworzenie hali i jej komercjalizację.

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Własne	361 194	355 728	352 678
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	94 201	135 114	126 966
<b>Razem</b>	<b>455 394</b>	<b>490 841</b>	<b>479 644</b>

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Aktywowane koszty leasingu	-3 292	-5 301	-3 929
Zmiany wartości godziwej	-37 621	4 079	-5 440
<b>Razem</b>	<b>-40 913</b>	<b>-1 222</b>	<b>-9 370</b>

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 30.09.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Wartość księgowa	455 394	490 841	479 644
Przychody z czynszów	29 634	61 522	45 766
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-14 167	-23 879	-18 036
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów	-3 292	-5 301	-3 929
<b>Razem:</b>	<b>12 174</b>	<b>32 342</b>	<b>23 802</b>
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych			
Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania			

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
I			
II	455 394	490 841	479 644
III			
<b>Razem</b>	<b>455 394</b>	<b>490 841</b>	<b>479 644</b>

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

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

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

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

**Nota 3. Wartości niematerialne**

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Wartości niematerialne własne	9 139	9 025	4 612
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	62	174	300
<b>Razem</b>	<b>9 201</b>	<b>9 199</b>	<b>4 912</b>

Wartości niematerialne stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
<b>Razem</b>			

Dane nie występują.

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Koszty	4 281	4 281	4 281
Umorzenie	-4 218	-4 107	-3 981
<b>Razem</b>	<b>62</b>	<b>174</b>	<b>300</b>



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
<b>Stan na 01-01-2023</b>						
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						
<b>Stan na 31-12-2023</b>						
<b>Wartość księgową netto</b>	-	<b>8 923</b>	<b>276</b>	-	-	<b>9 199</b>
<b>stan na 2024-01-01</b>						
Koszty		115	35			150
Umorzenie			-148			-148
Odpisy aktualizujące						
<b>Wartość księgową netto</b>	-	<b>9 038</b>	<b>163</b>	-	-	<b>9 201</b>
<b>stan na 2024-09-30</b>						
<b>Koszty</b>		<b>115</b>	<b>35</b>			<b>150</b>
Zwiększenia w tym:		124	35			159
-nabycia			35			35
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne		124				124
Zmniejszenia w tym:		-10				-10
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne		-10				-10
<b>Umorzenie</b>			<b>-148</b>			<b>-148</b>
Zwiększenia w tym:			-148			-148
-amortyzacja			-148			-148
-nabycia jednostki zależne						
-inne						
Zmniejszenia						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-przeniesienia						
-inne						
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
-odpisy aktualizujące						
-cofnięcia odpisów aktualizujących						

Różnice kursowe					
<b>Wartość netto</b>	-	<b>9 038</b>	<b>163</b>	-	<b>9 201</b>

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:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	316	316	316
Inne	56 310	75 289	43 275
<b>Razem</b>	<b>56 626</b>	<b>75 605</b>	<b>43 591</b>

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 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	30.09.2024
<b><u>Długoterminowe aktywa finansowe</u></b>	<b>40 383</b>	<b>20 767</b>	<b>-4 577</b>	<b>56 573</b>
<b><u>w jednostkach powiązanych</u></b>	<b>316</b>	<b>955</b>	<b>-955</b>	<b>316</b>
- udziały lub akcje	316	955	-955	316
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
<b><u>w pozostałych jednostkach</u></b>	<b>40 067</b>	<b>19 812</b>	<b>-3 622</b>	<b>56 257</b>
- udziały lub akcje	39 820	19 812	-3 622	56 010
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe	247			247
<b><u>Krótkoterminowe aktywa finansowe</u></b>	<b>35 222</b>	<b>4</b>	<b>-35 173</b>	<b>53</b>
<b><u>w jednostkach zależnych i współzależnych</u></b>	<b>35 173</b>	<b>-</b>	<b>-35 173</b>	<b>-</b>
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe	35 173		-35 173	
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<b><u>w jednostkach stowarzyszonych</u></b>				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<b><u>w pozostałych jednostkach</u></b>	<b>49</b>	<b>4</b>		<b>53</b>
- 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	4		53
<b><u>Razem</u></b>	<b>75 605</b>	<b>20 771</b>	<b>-39 750</b>	<b>56 626</b>

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.

Dnia 26 lipca 2024 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki HAKAMORE Sp. z o.o. w likwidacji podjęło uchwałę o zakończeniu likwidacji Spółki. Postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2024 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi wykreślił Spółkę HAKAMORE Sp. z o.o. z rejestru KRS.

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

W dniu 12 lipca 2024 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała zakupu od Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. 20.800 sztuk udziałów o łącznej wartości nominalnej 1.040.000 w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka MIRBUD S.A. posiada bezpośrednio 85,19% udziału w kapitale własnym Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.

Na dzień 30 września 2024 roku Grupa MIRBUD posiadała łącznie 85,19% udziałów w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Center 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 obrębu 0004 Chościszowice, o powierzchni 10,37 ha. Na przedmiotowej nieruchomości spółka zrealizowała budowę hali z przeznaczeniem na wynajem na cele logistyczno-magazynowe o powierzchni około 50 000 m<sup>2</sup>. Planowanym segmentem działalności Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. jest wynajem powierzchni komercyjnych na rzecz podmiotów zewnętrznych.

W dniu 14 grudnia 2023 roku Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę pożyczki ze Spółką PDC Industrial Center 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 30 września 2024 roku zadłużenie z tytułu pożyczki wraz z wyceną wynosiło 105.016 tys. PLN.

Wypłacona kwota została przeznaczona na spłatę należności Spółki PDC Industrial Center 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.

Na podstawie uchwały NZW nr 2/7/2024 z dnia 17 lipca 2024 roku Marywilka 44 Sp. z o.o. w drodze umowy sprzedaży z dnia 22 lipca 2024 roku nabyła za wynagrodzeniem od MIRBUD S.A. udziały własne w ilości 905.100 sztuk o wartości nominalnej 45.255 tys. PLN celem ich umorzenia.

W wyniku powyżej opisanego zdarzenia Spółka JHM DEVELOPMENT SA stała się podmiotem dominującym w stosunku do Spółki Marywilka 44.

W pozycji udziały i akcje w pozostałych jednostkach Spółka MIRBUD S.A. wykazała akcje Spółki Torpol S.A. W dniu 10 września 2024 roku MIRBUD S.A. zawiadomiła w trybie art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych o przekroczeniu 10% ogólnej liczby akcji i głosów z tych akcji na Walnym Zgromadzeniu Spółki. 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.	PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.	Mirbud Ukraina Sp. z o.o.
Aktywa razem	561 166	472 425	121 397	
Zobowiązania długoterminowe	51 555	132 177	108 459	
Zobowiązania krótkoterminowe	112 108	227 684	273	
Kapitał własny	391 744	112 564	12 665	
Bezpośredni udział w kapitale	100,00%	100,00%	85,19%	100,00%
Udział w kapitale własnym	100,00%	100,00%	85,19%	
Przychody ze sprzedaży	192 820	923 726	699	
Zysk (strata) netto	42 583	15 500	501	
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	42 583	15 500	501	
Przepływy pieniężne netto razem	12 788	-77 025	-238	

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych pośrednio	Marywilka 44 Sp. z o.o.	Hakamore Sp. z o.o. w likwidacji
Aktywa razem	366 870	
Zobowiązania długoterminowe	121 901	
Zobowiązania krótkoterminowe	50 855	
Kapitał własny	194 113	
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	28,73% (udział bezpośredni i pośredni 100%)	100,00%
Przychody ze sprzedaży	27 908	
Zysk (strata) netto	-20 081	
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	-20 081	
Przepływy pieniężne netto razem	412	

Z dniem 1 stycznia 2024 roku Spółka Hakamore Sp. z o.o. została postawiona w stan likwidacji. Od tego dnia nazwa Spółki brzmiała Hakamore Sp. z o.o. w likwidacji. Dnia 26 lipca 2024 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki HAKAMORE Sp. z o.o. w likwidacji podjęło uchwałę o zakończeniu likwidacji Spółki. Postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2024 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi wykreślił Spółkę HAKAMORE Sp. z o.o. z rejestru KRS.

Na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników nr 2/7/2024 z dnia 17 lipca 2024 roku Marywilska 44 Sp. z o.o. w drodze umowy sprzedaży z dnia 22 lipca 2024 roku nabyła za wynagrodzeniem od MIRBUD S.A. udziały własne w ilości 905.100 sztuk o wartości nominalnej 45.255 tys. PLN celem ich umorzenia.

W wyniku powyżej opisanego zdarzenia Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. stała się podmiotem dominującym w stosunku do Spółki Marywilska 44.

### Nota 5. Inwestycje wyceniane metodą praw własności

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

### Nota 6. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
<b><u>Należności długoterminowe</u></b>	<b><u>1 318</u></b>	<b><u>2 102</u></b>	<b><u>2 480</u></b>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek			
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	1 318	2 102	2 480
<b><u>Należności krótkoterminowe</u></b>	<b><u>714 114</u></b>	<b><u>593 926</u></b>	<b><u>767 137</u></b>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	426 999	383 824	536 160
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	41 066	52 759	55 331
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	1 449	4 233	3 351
kwoty przekazane na dostawy	45 921	35 716	24 180
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	39 370	17 760	9 923
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	1 140	1 140	1 140
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	158 170	98 494	137 053
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>715 432</u></b>	<b><u>596 028</u></b>	<b><u>769 617</u></b>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
<b><u>Należności handlowe brutto</u></b>	<b>740 144</b>	<b>626 327</b>	<b>793 055</b>
<b>nieprzeterminowane, w tym:</b>	<b>677 135</b>	<b>527 382</b>	<b>578 608</b>
wymagalne do 1 miesiąca	568 172	403 942	422 366
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	66 578	68 579	98 432
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	41 066	52 759	55 331
wymagalne od 1 roku do 5 lat	1 318	2 102	2 480
<b>przeterminowane, w tym:</b>	<b>63 010</b>	<b>98 945</b>	<b>214 447</b>
przeterminowane do 1 miesiąca	18 461	53 130	16 949
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	8 651	15 287	11 063
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	2 285	3 850	36 352
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	6 090	1 571	31 307
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	27 522	25 107	118 775
odpis na ryzyko kredytowe	-2 478	-2 478	-2 087
odpis aktualizujący należności	-22 234	-27 821	-21 351
<b><u>Należności handlowe netto</u></b>	<b>715 432</b>	<b>596 028</b>	<b>769 617</b>

W odniesieniu do powyższej tabeli, na dzień publikacji sprawozdania finansowego z przedziału należności przeterminowanych uregulowane zostało 27.764 tys. zł.

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
<b><u>Stan na 01-01-2023</u></b>	<b>-21 262</b>	-	<b>-3 292</b>	<b>-24 555</b>
Zwiększenia	-451		-5 614	-6 065
Rozwiązania	273			273
Wykorzystania	48			48
<b><u>Stan na 31-12-2023</u></b>	<b>-21 392</b>	-	<b>-8 906</b>	<b>-30 299</b>
Zwiększenia	-5			-5
Rozwiązania	26		5 537	5 563
Wykorzystania	29			29
<b><u>stan na 30-09-2024</u></b>	<b>-21 343</b>	-	<b>-3 369</b>	<b>-24 712</b>

#### 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 30 września 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 gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)

Inne aktywa	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
<b>Inne aktywa długoterminowe</b>	-	-	<b>47</b>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe			47
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane			
<b>Inne aktywa krótkoterminowe</b>	<b>114 777</b>	<b>1 988</b>	<b>7 214</b>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	114 777	1 988	7 214
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane			
<b>Razem</b>	<b>114 777</b>	<b>1 988</b>	<b>7 261</b>



**Nota 9. Zapasy**

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Materiały	49 452	26 798	22 941
Półprodukty i produkty w toku	58 411	116 177	129 772
Produkty gotowe			
Towary	149 305	97 001	111 780
Kontrakty deweloperskie zakończone	140 236	149 880	220 308
<b>Razem</b>	<b>397 404</b>	<b>389 856</b>	<b>484 801</b>

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
<b>Stan na 01-01-2023</b>	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
<b>Stan na 31-12-2023</b>	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
<b>stan na 30-09-2024</b>					

**Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	62 522	334 064	52 031
Lokaty terminowe	184 532	50 221	42 946
Inne aktywa pieniężne	3 264	11 491	17 546
<b>Razem</b>	<b>250 319</b>	<b>395 776</b>	<b>112 523</b>

Lokaty terminowe w kwocie 139.585 tys. zł stanowią oprocentowane środki pieniężne, uzyskane przez MIRBUD S.A. z emisji akcji serii L oraz stanowiące zabezpieczenie należytego wykonania kontraktów budowlanych i uzyskane z zaliczek od inwestorów.

Lokata terminowa w kwocie 7.100 tys. zł. stanowi oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie umowy kredytowej spółki Marywilska 44.

Lokaty terminowe w kwocie 37.847 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:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Kapitał podstawowy	11 009	9 174	9 174
Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	197 529		
Pozostałe kapitały rezerwowe	223 509	220 499	220 499
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy, w tym:	606 120	563 877	484 764
<i>Zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>	<i>64 519</i>	<i>135 414</i>	<i>56 302</i>
<b>Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy</b>	<b>1 038 167</b>	<b>793 550</b>	<b>714 438</b>
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
<b>Razem</b>	<b>1 038 167</b>	<b>793 550</b>	<b>714 438</b>

### Kapitał rezerwowy

Pozostałe kapitały rezerwowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym:	223 509	220 499	220 499
<i>Łączne inne całkowite dochody - emisja akcji</i>	<i>223 509</i>	<i>220 499</i>	<i>220 499</i>
<b>Razem</b>	<b>223 509</b>	<b>220 499</b>	<b>220 499</b>

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.

W dniu 25 czerwca 2024 r. Spółka powzięła informację o zarejestrowaniu tego samego dnia przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego dla Spółki, podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz zmian statutu Spółki, dokonanych na podstawie uchwały nr 4/2024 Zarządu Spółki z dnia 10 czerwca 2024 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki MIRBUD S.A. w granicach kapitału docelowego w drodze emisji akcji zwykłych serii L, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru wszystkich akcji serii L, dematerializacji akcji serii L i praw do akcji serii L, ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenia akcji serii L lub praw do akcji serii L do obrotu na rynku regulowanym, zmiany statutu spółki oraz upoważnienia do zawarcia umowy o rejestrację akcji serii L i praw do akcji serii L w depozycie papierów wartościowych, uchwały nr 5/2024 Zarządu Spółki z dnia 10 czerwca 2024 r. w sprawie ustalenia szczegółowych zasad subskrypcji akcji zwykłych serii L, jak również uchwały nr 9/2024 Zarządu Spółki z dnia 19 czerwca 2024 r. w sprawie określenia kwoty podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii L w ramach kapitału docelowego, oświadczenia o wysokości objętego kapitału zakładowego oraz zmiany statutu Spółki, podjętej po zakończeniu subskrypcji akcji Spółki serii L („Rejestracja”).

Tym samym kapitał zakładowy po Rejestracji wynosi 11.009.300,00 zł i dzieli się na 110.093.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich akcji Spółki to 110.093.000.

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 spółki dotyczą w szczególności potrzeby zakupu niezbędnego parku maszynowego w ramach przyjętej strategii umacniania pozycji GK MIRBUD na rynku infrastruktury drogowej i kolejowej oraz potencjalnej akwizycji podmiotu w nowych obszarach budownictwa kolejowego.

W dniu 9 lipca 2024 r. raportem bieżącym nr 74/2024 Spółka poinformowała, że: Uchwałą Nr 895/2024 z dnia 9 lipca 2024 r. w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcji zwykłych na okaziciela serii L spółki MIRBUD S.A., Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.: stwierdził, że do obrotu giełdowego na rynku równoległym dopuszczonych jest 18.348.800 akcji zwykłych na okaziciela serii L Spółki, o wartości nominalnej 0,10 zł (każda „**Akcje**”).i postanowił wprowadzić z dniem 12 lipca 2024 r. do obrotu giełdowego na rynku równoległym Akcje Spółki, pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 12 lipca 2024 r. rejestracji tych Akcji i oznaczenia ich kodem „PLMRBUD00015”.

W dniu 10 lipca 2024 r. raportem bieżącym nr 75/2024 Spółka poinformowała, że zgodnie z treścią wydanego w dniu 10 lipca 2024 r. Komunikatu Działu Operacyjnego Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. („**KDPW**”) nr ONP/2024/055, 12 lipca 2024 r. nastąpi rejestracja w KDPW 18.348.800 akcji zwykłych na okaziciela serii L Spółki pod kodem ISIN: PLMRBUD00015.

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
Akcje zwykłe serii L	18 348	1 835	0,10	25.06.2024	Wkład pieniężny
<b><u>Razem na początek okresu</u></b>	<b><u>110 093</u></b>	<b><u>11 009</u></b>	-	-	-
<b><u>Razem na koniec okresu</u></b>	<b><u>110 093</u></b>	<b><u>11 009</u></b>	-	-	-
<b><u>Razem na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</u></b>	<b><u>110 093</u></b>	<b><u>11 009</u></b>	-	-	-

Struktura kapitału akcyjnego	Jerzy Mirgos	Nationale-Nederlande OFE	TFI PZU S.A.	Pozostali akcjonariusze
<b>Stan na 31-12-2023</b>				
Posiadane akcje zwykłe	41 710 000	9 221 837	0	40 812 363
Posiadane akcje uprzywilejowane				
Udział w kapitale	45,46%	10,05%	0,00%	44,49%
Udział w zysku	45,46%	10,05%	0,00%	44,49%
Udział w głosach	45,46%	10,05%	0,00%	44,49%
<b>Stan na 30-09-2024</b>				
Posiadane akcje zwykłe	41 710 000	14 229 550	5 589 481	48 563 969
Posiadane akcje uprzywilejowane				
Udział w kapitale	37,89%	12,93%	5,08%	44,10%
Udział w zysku	37,89%	12,93%	5,08%	44,10%
Udział w głosach	37,89%	12,93%	5,08%	44,10%
<b>Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</b>				
Posiadane akcje zwykłe	41 763 000	14 229 550	5 589 481	48 510 969
Posiadane akcje uprzywilejowane				
Udział w kapitale	37,93%	12,93%	5,08%	44,06%
Udział w zysku	37,93%	12,93%	5,08%	44,06%
Udział w głosach	37,93%	12,93%	5,08%	44,06%

### Nota 13. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
<b><u>Rezerwy długoterminowe</u></b>	<b>11 868</b>	<b>8 850</b>	<b>7 820</b>
rezerwa na odprawy emerytalne	1 579	1 448	855
pozostałe rezerwy długoterminowe	10 289	7 402	6 965
<b><u>Rezerwy krótkoterminowe</u></b>	<b>10 014</b>	<b>6 690</b>	<b>8 813</b>
rezerwa na odprawy emerytalne	372	905	435
rezerwy na naprawy gwarancyjne	2 053	2 053	2 081
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych			
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	7 589	3 732	6 297
<b><u>Razem</u></b>	<b>21 882</b>	<b>15 540</b>	<b>16 632</b>

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

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
<b><u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u></b>	<b>221 412</b>	<b>314 284</b>	<b>379 855</b>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	63 072	96 889	151 584
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	40 000	50 000	50 000
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26 304	38 283	39 350
Pozostałe	92 035	129 113	138 921
w tym zobowiązanie wynikające z wyceny długoterminowych umów najmu zgodnie z MSSF 16	92 035	129 113	121 280
<b><u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u></b>	<b>83 410</b>	<b>90 521</b>	<b>63 923</b>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	51 615	64 435	37 223
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	11 548	206	1 916
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	18 081	19 658	19 099
Pozostałe	2 166	6 222	5 686
w tym zobowiązanie wynikające z wyceny długoterminowych umów najmu zgodnie z MSSF 16	2 166	6 001	5 686
<b><u>Razem</u></b>	<b>304 821</b>	<b>404 805</b>	<b>443 779</b>

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe	Razem
<b>stan na 01.01.2023</b>	<b>191 223</b>	-	<b>62 303</b>	<b>57 963</b>	<b>136 849</b>	<b>448 337</b>
Naliczone odsetki	16 356		7 839	4 845	12 059	41 099
Zapłacone odsetki	-16 356		-7 617	-4 845	-12 059	-40 877
Zaciągnięcia	86 890			17 701		104 591
Spląty	-114 467		-12 070	-17 724	-5 301	-149 562
Średni stan zobowiązań	176 273		56 035	57 952	136 092	426 352
Realna stopa procentowa	9,28%		13,99%	8,36%	8,86%	9,64%
<b>stan na 31.12.2023</b>	<b>161 324</b>		<b>50 206</b>	<b>57 941</b>	<b>135 335</b>	<b>404 805</b>
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	133 763		50 000	38 035	31 027	252 825
minimalne opłaty powyżej 5 lat	5 529				98 086	103 615
odsetki płatne do 1 roku	14 969		5 581	4 844	13 318	38 712
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	59 876		5 375	19 376	46 250	130 877
odsetki płatne powyżej 5 lat	2 557				34 481	37 038
Przybliżona wartość godziwa	166 853		49 076	57 941	135 114	481 158
<b>stan na 01.01.2024</b>	<b>161 324</b>		<b>50 206</b>	<b>57 941</b>	<b>135 335</b>	<b>404 805</b>
Naliczone odsetki	11 548		6 320	3 036	4 735	25 639
Zapłacone odsetki	-11 548		-4 523	-3 036	-4 735	-23 842
Zaciągnięcia	11 517		1 548	879		13 943
Spląty	-60 472			-14 434	-2 662	-77 568
Średni stan zobowiązań	138 006		51 548	51 163	114 657	355 373
Realna stopa procentowa	8,37%		49,72%	5,93%	4,13%	7,21%

<b>stan na 30.09.2024</b>	<b>114 687</b>	<b>51 548</b>	<b>44 386</b>	<b>94 201</b>	<b>304 821</b>
minimalne opłaty do 1 miesiąca	1 156		1 734	189	2 890
minimalne opłaty 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 583	6 548	6 953	373	17 084
minimalne opłaty do 3 miesięcy do 12 miesięcy	11 201	5 000	18 265	548	34 466
minimalne opłaty do 1 roku	15 940	11 548	26 952	1 110	55 550
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	98 747	40 000	17 434	38 428	194 609
minimalne opłaty powyżej 5 lat	16 025			53 607	69 632
odsetki płatne do 1 roku	9 597	5 395	2 634		17 626
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	38 387	1 349	10 535	21 901	72 172
odsetki płatne powyżej 5 lat	1 334				1 334
Przybliżona wartość godziwa	114 712	50 111	44 386	94 201	327 213



## 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 grudnia 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.

Po umorzeniu postępowania upadłościowego Hakamore Sp. z o.o. w upadłości w styczniu 2024r. został podpisany akt notarialny przeniesienia własności wyżej opisanych nieruchomości na rzecz JHM DEVELOPMENT S.A. a tym samym cel emisji obligacji serii E został osiągnięty. Spółka Hakamore z dniem 01.01.2024r. postawiona została w stan likwidacji. Wykreślenie Spółki z KRS miało miejsce 2 sierpnia 2024 roku.

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 30 września 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		9 291	WIBOR 1M+marża	28.01.2025	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	31.10.2025	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	60 000	PLN	1 200	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	03.08.2025	gwarancja BGK, zastaw rejestrowy
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	35 000	PLN	16 437		WIBOR 1M+marża	04.10.2026	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>33 637</b>	<b>56 491</b>	<b>90 128</b>		

Na dzień 30 września 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 4.911 tys. PLN.

**Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD S.A. na dzień 30 września 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	6 245	433	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	33 000	PLN	6 296	3 361	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	kaucja pieniężna, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie, hipoteka
BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	2 692	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>15 233</b>	<b>4 415</b>	<b>19 648</b>		

**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
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>60 400</b>	<b>48 000</b>	<b>108 400</b>		

Na dzień 31 grudnia 2023 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
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>45 296</b>	<b>5 161</b>	<b>50 457</b>		

**Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe**

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>133 721</b>	<b>126 991</b>	<b>127 051</b>
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	117 150	111 713	94 361
Zaliczki otrzymane	16 571	15 278	32 689
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>652 733</b>	<b>892 130</b>	<b>826 168</b>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	332 129	452 491	293 150
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	21 074	68 683	92 888
Zaliczki otrzymane	137 326	190 137	261 648
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	12 789	29 781	6 913
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	7 563	7 680	7 861
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	141 265	141 939	161 263
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	587	1 419	2 446
<b>Razem</b>	<b>786 454</b>	<b>1 019 121</b>	<b>953 219</b>

Na dzień 30 września 2024 roku kwota zobowiązania z tytułu zaliczek otrzymanych na poczet realizowanych kontraktów drogowych wyniosła 74.858 tys. PLN.

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
<b>Zobowiązania handlowe</b>	<b>786 454</b>	<b>1 019 121</b>	<b>953 219</b>
<b>nieprzeterminowane</b>	<b>735 189</b>	<b>988 190</b>	<b>912 230</b>
wymagalne do 1 miesiąca	232 656	482 492	266 009
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	90 221	46 631	96 260
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	278 591	332 076	422 910
wymagalne od 1 roku do 5 lat	133 721	126 991	127 051
przeterminowane do 1 miesiąca	47 851	27 661	26 549
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	3 414	3 270	14 440
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
<b>Przeterminowane razem</b>	<b>51 265</b>	<b>30 931</b>	<b>40 989</b>

Na dzień publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego z przedziału zobowiązań przeterminowanych spłaconych zostało 38.032 tys. zł.

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

Pozostałe zobowiązania i rezerwy niesklasyfikowane, w tym rozliczenia międzyokresowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
<b>Długoterminowe</b>			
Przychody rozliczane w czasie			
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>31 142</b>	<b>3 036</b>	<b>1 045</b>
Przychody rozliczane w czasie	25 313	1 569	
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	5 395	634	1 045
Pozostałe pozycje	434	833	
<b>Razem</b>	<b>31 142</b>	<b>3 036</b>	<b>1 045</b>

**Nota 17. Przychody ze sprzedaży**

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	<b>884 510</b>	<b>2 325 962</b>	<b>862 156</b>	<b>2 047 301</b>
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	884 510	2 325 962	862 156	2 047 301
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów</b>	<b>4 284</b>	<b>11 500</b>	<b>1 711</b>	<b>2 821</b>
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	4 284	11 500	1 711	2 821
<b>Przychody netto ze sprzedaży materiałów</b>	<b>4 857</b>	<b>18 500</b>	<b>8 552</b>	<b>17 478</b>
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	4 857	18 500	8 552	17 478
<b>Razem</b>	<b>893 651</b>	<b>2 355 962</b>	<b>872 419</b>	<b>2 067 600</b>

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	<b>884 510</b>	<b>2 325 962</b>	<b>862 156</b>	<b>2 047 301</b>
- sprzedaż krajowa	884 510	2 325 962	862 156	2 047 301
- sprzedaż eksportowa				
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów</b>	<b>4 284</b>	<b>11 500</b>	<b>1 711</b>	<b>2 821</b>
- sprzedaż krajowa	4 284	11 500	1 711	2 821
- sprzedaż eksportowa				
<b>Przychody netto ze sprzedaży materiałów</b>	<b>4 857</b>	<b>18 500</b>	<b>8 552</b>	<b>17 478</b>
- sprzedaż krajowa	4 857	18 500	8 552	17 478
- sprzedaż eksportowa				
<b>Razem</b>	<b>893 651</b>	<b>2 355 962</b>	<b>872 419</b>	<b>2 067 600</b>



Rozliczenie zysków lub strat z tytułu usług długoterminowych w trakcie realizacji	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	0,00	Za okres:
	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Przychody zafakturowane usług w trakcie realizacji	747 414	2 188 867	817 992	2 003 136
Korekta przychodów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych	137 096	137 096	44 165	44 165
<b>Razem</b>	<b>884 510</b>	<b>2 325 962</b>	<b>862 156</b>	<b>2 047 301</b>
Koszty poniesione usług w trakcie realizacji	-814 307	-2 112 550	-789 970	-1 875 314
Korekta kosztów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych				
<b>Razem</b>	<b>-814 307</b>	<b>-2 112 550</b>	<b>-789 970</b>	<b>-1 875 314</b>
Straty na kontraktach realizowanych				
<b>Wpływ na wynik finansowy bieżący</b>	<b>137 096</b>	<b>137 096</b>	<b>44 165</b>	<b>44 165</b>
<b>Wpływ na wyniki skumulowane niezakończonych kontraktów na dzień bilansowy</b>	<b>70 203</b>	<b>213 412</b>	<b>72 186</b>	<b>171 987</b>

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

### Nota 18. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>-814 307</b>	<b>-2 112 550</b>	<b>-789 970</b>	<b>-1 875 314</b>
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-814 307	-2 112 550	-789 970	-1 875 314
<b>Wartość sprzedanych towarów</b>	<b>-4 284</b>	<b>-11 500</b>	<b>-1 712</b>	<b>-2 822</b>
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-4 284	-11 500	-1 712	-2 822
<b>Wartość sprzedanych materiałów</b>	<b>-5 070</b>	<b>-18 233</b>	<b>-6 637</b>	<b>-15 252</b>
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-5 070	-18 233	-6 637	-15 252
<b>Razem</b>	<b>-823 661</b>	<b>-2 142 283</b>	<b>-798 319</b>	<b>-1 893 387</b>

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>-814 307</b>	<b>-2 112 550</b>	<b>-789 970</b>	<b>-1 875 314</b>
- koszty własne sprzedaży krajowej	-814 307	-2 112 550	-789 970	-1 875 314
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
<b>Wartość sprzedanych towarów</b>	<b>-4 284</b>	<b>-11 500</b>	<b>-1 712</b>	<b>-2 822</b>
- koszty własne sprzedaży krajowej	-4 284	-11 500	-1 712	-2 822
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
<b>Wartość sprzedanych materiałów</b>	<b>-5 070</b>	<b>-18 233</b>	<b>-6 637</b>	<b>-15 252</b>
- koszty własne sprzedaży krajowej	-5 070	-18 233	-6 637	-15 252
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
<b>Razem</b>	<b>-823 661</b>	<b>-2 142 283</b>	<b>-798 319</b>	<b>-1 893 387</b>

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Amortyzacja	-5 150	-15 582	-4 752	-13 799
Zużycie materiałów i energii	-186 183	-483 581	-179 664	-408 624
Usługi obce	-549 686	-1 457 487	-597 892	-1 428 222
Podatki i opłaty, w tym:	-1 149	-5 609	-1 673	-5 623
Wynagrodzenia	-35 525	-99 299	-32 629	-91 800
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-4 075	-19 188	-6 791	-18 146
Pozostałe koszty rodzajowe	-45 355	-67 430	-13 545	-40 284
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-9 361	-29 739	-8 347	-18 072
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki				
<b>Razem</b>	<b>-836 484</b>	<b>-2 177 914</b>	<b>-845 292</b>	<b>-2 024 569</b>

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
W koszcie własnym sprzedaży	-823 661	-2 142 283	-798 319	-1 893 387
W zmianie stanów aktywów	15 745	40 836	-21 105	-64 187
W kosztach sprzedaży	-1 828	-5 649	-1 917	-4 831
W kosztach ogólnych zarządu	-26 740	-70 818	-23 952	-62 163
W innych pozycjach				
<b>Razem:</b>	<b>-836 484</b>	<b>-2 177 914</b>	<b>-845 292</b>	<b>-2 024 569</b>

## 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	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Koszty sprzedaży		-1 828	-5 649	-1 917	-4 831
Koszty zarządu		-26 740	-70 818	-23 952	-62 163
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne			-5	-35	-65
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne				2	4
Koszty restrukturyzacji					
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		191	151	122	28
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych		352	690	1 112	2 150
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych					
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		-630	-40 913	-1 340	-3 929
Wynik z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych			-110 930		
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych					80
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych		18	18		
Dywidendy		4 298	4 298		
Odsetki		1 719	3 308	154	1 092
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy					-221
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności					
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe					
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych					
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej		-1 936	-12 194	-2 175	-4 324
Inne przychody		4 615	165 754	3 790	15 585
Inne koszty		-27 812	-37 491	-6 427	-15 249
<b>Przychody razem</b>		<b>11 193</b>	<b>174 217</b>	<b>5 180</b>	<b>18 938</b>
<b>Koszty razem</b>		<b>-58 945</b>	<b>-278 000</b>	<b>-35 845</b>	<b>-90 783</b>

Pozycja koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych obejmuje wynik z wyceny aktywa użytkowanego na podstawie umowy leasingu finansowego w kwocie 37.620 oraz odpisy stanowiące umorzenie aktywa z tytułu prawa do użytkowania nieruchomości na podstawie umowy długoterminowej dzierżawy w kwocie 3.282 tys. PLN.

W pozycji dywidendy ujęta została kwota dywidendy otrzymanej przez Spółkę MIRBUD S.A. od Spółki Torpol S.A. w kwocie 4.298 tys. PLN.

W pozycji wynik z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych ujęta została wartość zniszczonej Hali w pożarze w kwocie 110.930 tys. PLN.

W pozycji inne przychody ujęty został szacunkowy przychód z tytułu polisy ubezpieczeniowej w kwocie 111.062 tys. PLN oraz zmniejszenie zobowiązania z tytułu umowy leasingowej wynikającej z umowy dzierżawy nieruchomości przy ul. Marywilska 44 w kwocie 37.621 tys. PLN.

Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności					
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności					
<b>Razem</b>					

Powyższe pozycje nie wystąpiły.

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>					
-zawiązanie odpisu aktualizującego					
-odwrócenie odpisu aktualizującego					
<b>Wartości niematerialne</b>					
-zawiązanie odpisu aktualizującego					
-odwrócenie odpisu aktualizującego					
<b>Należności</b>			-5	-33	-61
-zawiązanie odpisu aktualizującego			-5	-35	-65
-odwrócenie odpisu aktualizującego				2	4
<b>Zapasy</b>					
-zawiązanie odpisu aktualizującego					
-odwrócenie odpisu aktualizującego					
<b>Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży</b>					
-zawiązanie odpisu aktualizującego					
-odwrócenie odpisu aktualizującego					
<b>Pozostałe</b>					
-zawiązanie odpisu aktualizującego					
-odwrócenie odpisu aktualizującego					
<b>Razem odpisy aktualizujące aktywa</b>		-	-5	-35	-65
<b>Razem odwrócenie odpisów aktualizujących</b>		-	-	2	4

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
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		-630	-40 913	-1 340	-3 929
<b>Wynik na inwestycjach w nieruchomości</b>		<b>-630</b>	<b>-40 913</b>	<b>-1 340</b>	<b>-3 929</b>

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Dywidendy do jednostek powiązanych					
Dywidendy do jednostek pozostałych		4 298	4 298		
Odsetki do jednostek powiązanych					
Odsetki do jednostek pozostałych		1 719	3 308	154	1 092
Przychody ze sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych					80
Koszt własny sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych					
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych					
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych					
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających					
Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających					
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			-207		
Dodatnie różnice kursowe					51
Ujemne różnice kursowe		-1 936	-12 194	-2 175	-4 375
<b>Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej</b>		<b>4 081</b>	<b>-4 795</b>	<b>-2 021</b>	<b>-3 154</b>

Inne przychody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Dotacje otrzymane		30	35	30	35
Pozostałe przychody od jednostek pozostałych - refaktury		209	5 182	3 357	8 897
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek		4 376	160 537	403	6 654
<b>Razem</b>		<b>4 615</b>	<b>165 754</b>	<b>3 790</b>	<b>15 585</b>

Inne koszty	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Darowizny		-53	-241	-136	-212
Pozostałe koszty od jednostek pozostałych - refaktury		-209	-5 182	-3 357	-8 897
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek		-27 551	-32 068	-2 934	-6 141
<b>Razem</b>		<b>-27 812</b>	<b>-37 491</b>	<b>-6 427</b>	<b>-15 249</b>

## Nota 21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Odsetki od kredytów		-6 307	-11 548	-3 175	-9 789
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych					
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek					
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych					
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek		-1 356	-4 030	-1 704	-5 383
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych					
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek		-940	-7 771	-4 237	-12 733
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych					
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		-84	-132	-9	-66
Wycena instrumentów kapitałowych					
Odsetki z tytułu umów faktoringowych				-99	-99
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych					
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych					
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek		-1 552	-6 043	-917	-4 038
<b>Koszty razem finansowe</b>		<b>-10 239</b>	<b>-29 523</b>	<b>-10 140</b>	<b>-32 108</b>

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 4.735 tys. PLN.

## Nota 22. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Podatek dochodowy część bieżąca	19 237	14 467
Podatek dochodowy część odroczone	-35 091	-28 424
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
<b>Razem podatek dochodowy</b>	<b>-15 854</b>	<b>-13 958</b>

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	80 373	70 259
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-15 271	-13 349
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend	817	
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	-1 399	-609
Inne		
<b>Podatek dochodowy w rachunku wyników</b>	<b>-15 854</b>	<b>-13 958</b>

Podatek odroczony	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>49 346</b>	<b>35 740</b>	<b>41 209</b>
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	1 436	1 123	897
- z tytułu pozostałych rezerw	1 575	1 973	1 677
- z tytułu naliczonych odsetek	294	74	392
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	522	528	139
- z tytułu wyceny inwestycji	573	1 635	
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	5 281	11 499	17 755
- z tytułu strat z lat ubiegłych	16 873	1 377	1 227
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	2 870	9 005	4 493
- z tytułu różnic kursowych		8	2
- pozostałe	19 922	8 519	14 626
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>94 715</b>	<b>46 018</b>	<b>54 116</b>
- z tytułu naliczonych odsetek		55	
- z tytułu wyceny inwestycji	842	1 236	76
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	54 642	18 714	28 163
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	11 894	23 820	20 756
- z tytułu różnic kursowych	95		9
- z tytułu wartości firmy			
- pozostałe	27 242	2 193	5 112
<b><u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto</u></b>	<b><u>-45 369</u></b>	<b><u>-10 278</u></b>	<b><u>-12 907</u></b>

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
<b>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu</b>	<b>-10 278</b>	<b>15 517</b>	<b>15 517</b>
Odniesienie na wynik finansowy	-35 091	-25 795	-28 424
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody			
Inne odniesienie na kapitał własny			
Jednostki zależne			
<b><u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu</u></b>	<b><u>-45 369</u></b>	<b><u>-10 278</u></b>	<b><u>-12 907</u></b>



Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
<b>Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu</b>	<b>18 326</b>	<b>-11 629</b>	<b>-11 629</b>
Zapłata (zwrot ) podatku dochodowego	-26 915	38 959	16 292
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	19 237	-9 004	14 467
<b>Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu</b>	<b>10 648</b>	<b>18 326</b>	<b>19 130</b>

### Nota 23. Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
<b>Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat</b>					
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych					
Zyski i straty aktuarialne					
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach					
<b>Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków</b>					
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					
<b><u>Inne całkowite dochody netto</u></b>		-	-	-	-
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					
<b><u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u></b>				-	-

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	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		10 203	64 519	27 505	56 302
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej					
<b>Razem</b>		<b>10 203</b>	<b>64 519</b>	<b>27 505</b>	<b>56 302</b>
<b>Średnioważona ilość akcji zwykłych w tysiącach sztuk</b>		<b>110 093</b>	<b>110 093</b>	<b>91 744</b>	<b>91 744</b>
<b>Podstawowy zysk na jedną akcję</b>		<b><u>0,09</u></b>	<b><u>0,59</u></b>	<b><u>0,30</u></b>	<b><u>0,61</u></b>
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)					
<b>Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję</b>		<b>10 203</b>	<b>64 519</b>	<b>27 505</b>	<b>56 302</b>
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk					
Teoretyczna zamiana obligacji zamiennych w tysiącach sztuk					
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk</b>		<b>110 093</b>	<b>110 093</b>	<b>91 744</b>	<b>91 744</b>
<b>Rozwodniony zysk na jedną akcję</b>		<b><u>0,09</u></b>	<b><u>0,59</u></b>	<b><u>0,30</u></b>	<b><u>0,61</u></b>

**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 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	<b>2 144 559</b>	<b>191 688</b>	<b>28 607</b>	<b>54 167</b>	<b>2 419 021</b>	<b>-63 059</b>	<b>2 355 962</b>
Koszt własny sprzedaży	-2 017 306	-129 980	-14 688	-50 675	-2 212 649	<b>70 365</b>	-2 142 283
Zysk brutto na sprzedaży	<b>127 253</b>	<b>61 708</b>	<b>13 919</b>	<b>3 492</b>	<b>206 372</b>	<b>7 307</b>	<b>213 679</b>
EBIT	67 041	54 831	-17 690	3 492	107 674	<b>-5 383</b>	102 291
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	<b>93 466</b>	<b>49 447</b>	<b>-23 618</b>	<b>3 492</b>	<b>122 787</b>	<b>-42 414</b>	<b>80 373</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-10 457	-7 385	4 038	-663	-14 467	<b>-1 387</b>	-15 854
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	<b>83 009</b>	<b>42 062</b>	<b>-19 580</b>	<b>2 829</b>	<b>108 320</b>	<b>-43 801</b>	<b>64 519</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b><u>83 009</u></b>	<b><u>42 062</u></b>	<b><u>-19 580</u></b>	<b><u>2 829</u></b>	<b><u>108 320</u></b>	<b><u>-43 801</u></b>	<b><u>64 519</u></b>
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	<b><u>83 009</u></b>	<b><u>42 062</u></b>	<b><u>-19 580</u></b>	<b><u>2 829</u></b>	<b><u>108 320</u></b>	<b><u>-43 801</u></b>	<b><u>64 519</u></b>

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 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Odbiorca 1	<b>1 082 066</b>				<b>1 082 066</b>		<b>1 082 066</b>
Odbiorca 2	177 854				177 854		177 854
Odbiorca 3	<b>57 238</b>				<b>57 238</b>		<b>57 238</b>
<b>RAZEM</b>	<b>1 317 157</b>				<b>1 317 157</b>		<b>1 317 157</b>

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024
Aktywa trwałe	940 830	118 004	308 387		1 367 221	-577 355	789 867
Aktywa obrotowe	960 958	443 162	179 880		1 584 000	-91 748	1 492 252
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 901 789</b>	<b>561 166</b>	<b>488 267</b>	-	<b>2 951 222</b>	<b>-669 103</b>	<b>2 282 119</b>
Kapitał własny	<b>903 826</b>	<b>391 744</b>	<b>206 778</b>		<b>1 502 348</b>	<b>-464 181</b>	<b>1 038 167</b>
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	282 605	52 431	230 360		565 396	-103 680	461 717
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	<b>715 357</b>	<b>116 992</b>	<b>51 128</b>		<b>883 477</b>	<b>-101 241</b>	<b>782 236</b>
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>1 901 789</b>	<b>561 166</b>	<b>488 267</b>	-	<b>2 951 222</b>	<b>-669 103</b>	<b>2 282 119</b>

Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024
Wartość firmy przypisana do segmentu	<b>9 037</b>						<b>9 037</b>
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	0,84		
Ryzyka jednostkowe	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%		
<b>Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych</b>	<b>14,43%</b>	<b>9,06%</b>	<b>7,23%</b>	<b>13,44%</b>	<b>13,90%</b>		<b>13,90%</b>

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 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	2 015 730	49 529	45 379	55 895	2 166 533	-98 933	2 067 600
Koszt własny sprzedaży	-1 875 868	-35 187	-17 997	-58 527	-1 987 579	94 192	-1 893 387
Zysk brutto na sprzedaży	139 862	14 342	27 382	-2 632	178 954	-4 742	174 212
EBIT	86 903	4 082	19 232	-2 632	107 585	-6 309	101 276
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	84 182	-2 479	8 759	-2 632	87 830	-17 571	70 259
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-13 762	614	-1 922	-86	-15 156	1 198	-13 958
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	70 420	-1 865	6 837	-2 718	72 674	-16 372	56 302
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b><u>70 420</u></b>	<b><u>-1 865</u></b>	<b><u>6 837</u></b>	<b><u>-2 718</u></b>	<b><u>72 674</u></b>	<b><u>-16 372</u></b>	<b><u>56 302</u></b>
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	<b><u>70 420</u></b>	<b><u>-1 865</u></b>	<b><u>6 837</u></b>	<b><u>-2 718</u></b>	<b><u>72 674</u></b>	<b><u>-16 372</u></b>	<b><u>56 302</u></b>

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	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
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 892 963</b>	<b>554 227</b>	<b>614 293</b>	-	<b>3 061 483</b>	<b>-777 682</b>	<b>2 283 801</b>
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
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>1 892 963</b>	<b>554 227</b>	<b>614 293</b>	-	<b>3 061 483</b>	<b>-777 682</b>	<b>2 283 801</b>

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	<b>8 923</b>						<b>8 923</b>
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%		
<b>Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych</b>	<b>14,43%</b>	<b>9,06%</b>	<b>7,23%</b>	<b>13,44%</b>	<b>13,64%</b>		<b>13,64%</b>



**Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi**

Transakcje z jednostkami powiązanymi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązane nieposiadające powiązań kapitałowych		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel	
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Przychody ze sprzedaży	63 534	78 194						
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek	2 672	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	-2 672	-2 025						
Pozostałe koszty								
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone	105 016	88 726						
Koszty wynagrodzeń							5 366	1 595
Należności z tytułu pożyczek	105 016	88 726						
Należności handlowe i pozostałe	100 139	20 741						
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe	-100 139	-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 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	
Zarząd	MIRBUD S.A.		5 139	5 223			
Rada Nadzorcza	MIRBUD S.A.		227	271			
Zarząd	Kobylarnia S.A.		2 486	1 642			
Rada Nadzorcza	Kobylarnia S.A.		41	41			
Zarząd	JHM Development S.A.		2 004	1 248			
Rada Nadzorcza	JHM Development S.A.		38	41			
Zarząd	Marywilska 44 Sp. z o. o.		1 569	1 604			
Rada Nadzorcza	Marywilska 44 Sp. z o. o.		61	60			
Zarząd	PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.		9				
<b>Razem</b>			<b>11 573</b>	<b>10 130</b>			

**Nota 27. Wynagrodzenie biegłego rewidenta**

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	118	110
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego	94	69
Pozostałe usługi		5
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>211</u></b>	<b><u>184</u></b>

**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:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Należności handlowe i inne					715 432	596 028		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					250 319	395 776		
Pozostałe aktywa finansowe					300	297		
<b>Razem Aktywa finansowe</b>	-	-	-	-	<b>966 050</b>	<b>992 100</b>	-	-
Przychody z dywidend								
Przychody z tytułu odsetek	-	-	-	-	3 308	1 092	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-12 194	-4 324	-	-
Odwrotczenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-	-	-	-207	-5	-61	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych</b>	-	-	-	<b>-207</b>	<b>-8 891</b>	<b>-3 293</b>	-	-

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:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Kredyty	-	-	-	-	304 821	404 805	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					786 454	1 019 121		
Pozostałe zobowiązania finansowe								
<b><u>Razem zobowiązania finansowe</u></b>	-	-	-	-	<b>1 091 275</b>	<b>1 423 926</b>	-	-
Odsetki	-	-	-	-	-19 319	-22 522	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych						-99		
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
<b><u>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych</u></b>	-	-	-	-	<b>-19 319</b>	<b>-22 621</b>	-	-

Instrumenty finansowe wg hierarchii wartości godziwej	Poziom I		Poziom II		Poziom III	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
<b>Aktywa</b>	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe a aktywach	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
<b>Zobowiązania</b>	-	-	-	-	-	-
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

Spółka KOBYLARNIA S.A. zakupiła nową wytwórnię mieszanek mineralno – asfaltowych, która zlokalizowana jest w miejscowości Kobylarnia oraz rozbudowała infrastrukturę z nią związaną. Łączny koszt inwestycji wyniósł 50 mln PLN. Najbliższe zamierzenia inwestycyjne wiążą się ze wzmocnieniem działalności i konkurencyjności Spółki w segmencie drogowym. Spółka w kolejnych latach planuje w ramach zwiększenia potencjału zakupić kolejne wytwórnie mieszanek mineralno – asfaltowych.

### Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 3 października 2024 roku Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. dokonała sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej położonej w Rumii przy ul. Dębogórskiej nr 132 na rzecz Spółki JERONIMO MARTINS S.A. z siedzibą w Kostrzynie za kwotę 18.142 tys. PLN.

### Nota 34. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Pracownicy nieprodukcyjni	488	518
Pracownicy produkcyjni	332	332
Pracownicy na umowach kontraktowych	267	262
<b>Razem</b>	<b>1 087</b>	<b>1112</b>

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

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

W dniu 22 maja 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Kobylarnia S.A. podjęło Uchwałę nr 5/2024 o podziale zysku za rok obrotowy 2023. Zgodnie z podjętą Uchwałą Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Kobylarnia S.A. postanowiło przeznaczyć kwotę 20.000.000,00 złotych na wypłatę dywidendy na rzecz jedynego akcjonariusza Spółki, natomiast kwotę 5.755.798,84 złote przeznaczyć na kapitał zapasowy.

Za dzień wypłaty dywidendy przyjęto 05 czerwca 2024 roku. Dywidenda została wypłacona we wskazanym terminie.

W dniu 24 maja 2024 roku Zarząd Emitenta zwrócił się z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy MIRBUD S.A. o dokonanie podziału zysku jednostkowego netto osiągniętego za rok 2023 w kwocie 97.319.755,71 złotych na wypłatę dywidendy w wysokości 19.266.282,00 złotych, tj. 0,21 złotych brutto na jedną akcję oraz wyłączenia od podziału pozostałej części zysku w kwocie

78.053.473,71 złotych i przeznaczenia jej na kapitał zapasowy Spółki.

Emitent informuje, że Rada Nadzorcza MIRBUD S.A., na posiedzeniu w dniu 24 maja br. zaopiniowała wniosek jednogłośnie pozytywnie.

W dniu 21 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło Uchwałę nr 9/2024 dotyczącą podziału zysku netto Spółki za rok 2023. Zgodnie z podjętą uchwałą Walne Zgromadzenie postanowiło przeznaczyć część zysku za rok obrotowy 2023 w kwocie 19.266.282,00 złoty na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Emitent, tj. 0,21 złoty brutto na jedną akcję oraz wyłączyć od podziału pozostałą część zysku w kwocie 78.053.473,71 złotych i przeznaczyć ją na kapitał zapasowy Spółki.

W dniu 21 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło Uchwałę nr 10/2024 dotyczącą wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy Emitenta. Za dzień dywidendy przyjęto 27 czerwca 2024 roku, natomiast za dzień wypłaty dywidendy 07 sierpnia 2024 roku. Dywidenda została wypłacona w wyznaczonym terminie.

W dniu 12 lipca Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. podjęło Uchwałę nr 1/7/2024 w sprawie zmiany Uchwały nr 3/4/2024 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 26 kwietnia 2024 w sprawie wypłaty dywidendy na rzecz MIRBUD S.A. oraz JHM DEVELOPMENT S.A. w łącznej kwocie 24.885.580,00 złoty. Wypłata dywidendy nastąpiła w wyznaczonym terminie.



Dywidendy	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli na jedną akcję (w PLN)	0,21	0,26
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
		Stan na:			Stan na:			Stan na:		
		30.09.2024	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023	dd-mm-rrrr
Zabezpieczenie limitu kredytu wielocelowego nr rach. 81 1020 3352 0000 1802 0313 3469	hipoteka				97 500	97 500	18 300	18 896	24.06.2025	
Zabezpieczenie pożyczki ARP	hipoteka	13 200			60 000	60 000	70 115	70 115	29.12.2025	
Zabezpieczenie kredytu KIN 173850	depozyt pieniężny, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie	9 783			115 275	58 439	65 775	104 234	02.05.2028	
Zabezpieczenie kredytu WK14-000016	hipoteka				19 618	20 126	4 618	5 126	30.11.2024	
Zabezpieczenie kredytu 19/5066	hipoteka	3 313			23 596	23 889	14 279	14 572	31.12.2029	
Zabezpieczenie kredytu deweloperskiego, zgodnie z umową K01786/2, udzielonego przez Santander Bank Polska	hipoteka					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 050/22/22/K, udzielonego przez Warszawski Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne					19 665		16 661	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					34 500		31 471	31.12.2025	

Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową nr 3472510_72_K_OB, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości	zabezpieczenie hipoteczne		66 385		24 339		31.03.2026
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową nr 03/057/24/Z/OB. udzielonego przez mBank S.A. Warszawa	zabezpieczenie hipoteczne		51 150		15 783		30.09.2027
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	14 675	15 010	31.12.2026
<b>Razem</b>	-	<b>76 296</b>	<b>488 524</b>	<b>492 405</b>	<b>227 883</b>	<b>382 279</b>	-

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Rzeczowe aktywa trwałe	47 785	49 389	31 166
Nieruchomości inwestycyjne	163 010	172 689	180 458
Aktywa finansowe			
Wartości niematerialne			
Pozostałe aktywa	120 572	110 169	224 150
<b>Razem</b>	<b>331 367</b>	<b>332 247</b>	<b>435 774</b>

### **Nota 38. Sprawy sądowe**

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

Na dzień 30 września 2024 r. toczyły się sprawy sądowe dotyczące zobowiązań przeciwko Emitentowi, na łączną wartość przedmiotu sporu 4.375 tys. zł.

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

Na dzień 30 września 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 81.373 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:	
		30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023	
<b><u>Wobec jednostek powiązanych</u></b>						
	-	-	-	-	-	-
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	15 000	15 000			30.11.2024
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	23 596	9 318	3 313	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
<b><u>Wobec pozostałych jednostek</u></b>						
	-	-	-	-	-	-
<b><u>Razem</u></b>	-	-	<b>93 596</b>	<b>79 318</b>	<b>53 313</b>	<b>53 727</b>

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	822 894	660 918	648 148
Z tytułu usunięcia wad i usterek	550 369	394 404	295 185
Z tytułu zwrotu zaliczki	153 897	205 414	122 822
<b><u>Razem</u></b>	<b>1 527 161</b>	<b>1 260 736</b>	<b>1 066 155</b>

**Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem**

Grupa ryzyk	Ryzyko	Możliwość wystąpienia	Znaczenie dla działalności Grupy	Wpływ ryzyka za wynik finansowy	Wpływ ryzyka na kapitał własny
Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na Ukrainie	Ograniczenia administracyjne prowadzenia działalności budowlano-montażowej	średnie	wysokie	wysoki	wysoki
	Dostępności siły roboczej i zakłóceń łańcucha dostaw	wysokie	wysokie	wysoki	średni
Ryzyko epidemiologiczne	Ograniczenia administracyjne prowadzenia działalności budowlano-montażowej	średnie	wysokie	wysoki	wysoki
	Dostępności siły roboczej i zakłóceń łańcucha dostaw	średnie	średnie	wysoki	średni
Zewnętrzne ryzyka finansowe	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
Ryzyka związane z koniunkturą	zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce	wysokie	wysokie	wysoki	średni
	w branży budowlanej	wysokie	wysokie	wysoki	średni
Ryzyka związane z konkurencją	w branży budowlanej	wysokie	wysokie	wysoki	wysoki
Zewnętrzne ryzyka prawne	zmiany przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego	średnie	średnie	średni	średni
	związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	niskie	wysokie	wysokie	średnie
Ryzyka związane z bieżącą działalnością	związane z realizacją strategii rozwoju	średnie	wysokie	średnie	średnie
	związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	wysokie	wysokie	średnie	wysokie

	związane z infrastrukturą budowlaną	niskie	średnie	niskie	niskie
	związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	niskie	średnie	średnie	niskie
	związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń	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
Ryzyko związane z posiadaniem udziałów w Marywilka 44	związane z procesem produkcyjnym	niskie	wysokie	średnie	niskie
	Ryzyko niezyskania wypłaty odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej Spółki Marywilka 44	niskie	niskie	niskie	niskie
	Ryzyko utraty najemców w Tymczasowym Miasteczku Handlowym	niskie	niskie	niskie	niskie
	Ryzyko braku odtworzenia składu najemców Centrum Handlowego Marywilka 44	niskie	niskie	niskie	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, urzędzeń;
- 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.

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 nie ma stanu epidemii oraz zniesione zostały ograniczenia covidowe, w tym obowiązkowa kwarantanna. Poziom wyszczerpienia 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,
  - decyzjami Zamawiającego lub administracji państwowej o zawieszeniu prac,
  - 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:
  - spadkiem popytu na lokale,
  - 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 stanu epidemicznego, które mają wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

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 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 chwila ich wymagalności.

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

Nota nr 14. zawiera analizę zobowiązań Spółki (Grupy), w odpowiednich przedziałach wiekowych na podstawie określonego do umownego terminu wymagalności.

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

---

**Wskaźnik płynności bieżącej = Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe**

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

**Wskaźnik płynności środków pieniężnych = Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe**

---

## Ryzyko zmiany stóp procentowych

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

Na dzień 30 września 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:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	114 687	161 324		
Pożyczki udzielone				
Inne aktywa finansowe	53	49		
Inne zobowiązania finansowe	136 421	187 054		
<b>Razem</b>	<b>251 161</b>	<b>348 427</b>		

## 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 i 30 września 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku na poziomie – 1,0/+1,0 punktu procentowego dla złotego i euro.

Poniżej podano wpływ zmiany stóp procentowych na wynik netto i sumę bilansową według stanu na dzień 30 września 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	
	30.09.2024		wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
	Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	114 687		-929	929	1 147
Pożyczki udzielone						
Inne aktywa finansowe	53					
Inne zobowiązania finansowe	136 421		-1 105	1 105	1 364	-1 364
<b>Razem</b>	<b>251 161</b>		<b>-2 034</b>	<b>2 034</b>	<b>2 511</b>	<b>-2 511</b>

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
Pożyczki udzielone						
Inne aktywa finansowe	49					
Inne zobowiązania finansowe	187 054		-1 515	1 515	1 871	-1 871
<b>Razem</b>	<b>348 427</b>		<b>-2 822</b>	<b>2 822</b>	<b>3 484</b>	<b>-3 484</b>

## Ryzyko zmiany kursów walut

W Grupie MIRBUD jedynie MIRBUD S.A. generuje przychody w walucie obcej. W III kwartałach roku 2024 Spółka MIRBUD S.A. generowała ponad 11% 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 III kwartałach 2024 r. Emitent nie zabezpieczał 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:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów		1 043				
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	7 015	44 958				
Zobowiązania handlowe i pozostałe	2 925	4 088				
Środki pieniężne	181	12 054				
Inne aktywa finansowe						
<b>Razem</b>	<b>10 120</b>	<b>62 143</b>				

### Ryzyko zmiany kursów walut – wrażliwość na zmiany

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany kursów walut, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany kursów walut, które są „realnie możliwe”, oszacowane zostały na poziomie -10%/+10% na dzień 30 września 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)	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową		
	Stan na:	wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%
	30.09.2024				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów					
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	7 015	568	-568	701	-701
Zobowiązania handlowe i pozostałe	2 925	237	-237	293	-293
Środki pieniężne	181	15	-15	18	-18
Inne aktywa finansowe					
<b>Razem</b>	<b>10 120</b>	<b>820</b>	<b>-820</b>	<b>1 012</b>	<b>-1 012</b>

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową		
	Stan na:	wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%
	31.12.2023				
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					
<b>Razem</b>	<b>62 143</b>	<b>5 034</b>	<b>-5 034</b>	<b>6 214</b>	<b>-6 214</b>

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 30 września 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, skracala maksymalny okres kredytowania z 35 lat do 25 lat oraz zaostrzała wymogi dotyczące stosunku obciążeń kredytowych do całkowitego rocznego dochodu klienta detalicznego. Spowodowało to drastyczne ograniczenie zdolności kredytowej klientów. W efekcie takiego podejścia wielu potencjalnych klientów deweloperów nie jest w stanie uzyskać kredytu hipotecznego na zakup mieszkania na rozsądnych warunkach finansowych.

Wyczerpanie środków przeznaczonych na dofinansowanie kredytów w ramach tego programu wpłynęło w I połowie 2024 roku na ochłodzenie koniunktury w branży deweloperskiej i odczuwalne oczekiwanie na zapowiadany nowy rządowy program „Na start”, dlatego też na liczbę sprzedanych lokali wpływ miało wstrzymanie się klientów z decyzjami zakupowymi, w tym związanymi z dostępnością i kosztami kredytów hipotecznych oraz zapowiedziami wprowadzenia wsparcia rządowego dopiero w 2025r. Sytuacja ta powoli się stabilizuje.

Na poziom koniunktury w branży deweloperskiej wpływ mają przede wszystkim koszty materiałów i pracy w branży budowlanej, które przekładają się na ceny nieruchomości. Dalszy 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.

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

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

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

Dalszy pomyślny rozwój działalności deweloperskiej oraz budowy i wynajmu obiektów handlowych zależy od możliwości nabywania działek w atrakcyjnych lokalizacjach i w cenach umożliwiających realizację zadawalających marż. Ze względu na ograniczoną liczbę dostępnych atrakcyjnych działek posiadających pożądane parametry projektowe, Spółki nie mogą zagwarantować, iż w przyszłości będzie możliwy zakup odpowiedniej liczby atrakcyjnych działek by zrealizować założone plany rozwoju. Ponadto możliwość nabycia atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie i projekty handlowo-usługowe jest uwarunkowana szeregiem czynników, takich jak:

- istnienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- zdolność sfinansowania zakupu działek i rozpoczęcia procesu inwestycji,
- możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń administracyjnych by rozpocząć realizację projektów (warunki zabudowy, zatwierdzenie projektu architektonicznego),
- możliwość zapewnienia wymaganego wkładu własnego i uzyskania finansowania bankowego na realizację projektów.

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

#### **- nagłe zmiany cen mieszkań**

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

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

#### **- w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej**

Obok działalności deweloperskiej, ważnym dodatkowym obszarem działalności Grupy jest zarządzanie halami handlowymi i wynajem powierzchni komercyjnej. Działalność ta jest realizowana przez podmiot zależny – spółkę Marywińska 44 oraz MIRBUD S.A. Poziom aktywności handlowej i popyt na wynajem powierzchni komercyjnej w danych halach handlowych jest uwarunkowany ogólną sytuacją makroekonomiczną na danym rynku, poziomem konkurencji oraz poziomem konsumpcji, a w szczególności popytem na artykuły z segmentu popularnego na danym rynku.



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

### **Ryzyka związane z konkurencją:**

#### **- w branży budowlanej**

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

Dalsze nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółki prowadzą działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy jej rozwoju.

Zarządy Spółek w oparciu o długoletnie doświadczenie starają się budować portfel kontraktów 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.

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

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

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

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

#### **- dla działalności zarządzanych hal handlowych i wynajmu powierzchni komercyjnej**

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

Podstawowym asortymentem oferowanym klientom w halach handlowych przy ul. Marywilka 44 jest odzież, obuwie, galanteria skórzana i zabawki w segmencie popularnym. Handlowcy specjalizujący się w sprzedaży ww. artykułów w segmencie popularnym mają do wyboru cały szereg podmiotów oferujących wynajem powierzchni komercyjnej w Warszawie i jej okolicach, w tym duże hale handlowe zlokalizowane w okolicach Nadarzyna 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 Marywilska 44 w zakresie zarządzania obiektami handlowymi w Rumii i oraz JHM Development S.A. obiektem w Starachowicach.

Ryzyko działalności wynajmu powierzchni komercyjnych w zakresie hal magazynowo i logistycznych położonych w Ostródzie zarządzanych przez spółkę MIRBUD S.A. 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 któregokolwiek 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 któregokolwiek 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<sup>1</sup> – 649<sup>5</sup> 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.

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023
Kredyty ogółem	304 821	404 805
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-250 319	-395 776
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>54 502</b>	<b>9 029</b>
Kapitał własny	1 038 167	793 550
<b>Kapitał ogółem</b>	<b>1 092 670</b>	<b>802 580</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia</b>	<b>5%</b>	<b>1%</b>

Wskaźniki zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023
Dług netto	54 502	9 029
EBITDA	235 115	242 605
Kapitał własny	1 038 167	793 550
Aktywa razem	2 282 119	2 283 801
<b>dług netto/EBITDA</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>
<b>kapitał własny/aktywa ogółem</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>

Przyjęto EBIT z ostatnich 12 miesięcy.

**Nota 41. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy**

Istotnym zdarzeniem mogącym w przyszłości mieć wpływ na wyniki finansowe Grupy MIRBUD S.A. był pożar, który w dniu 12 maja 2024 r. wybuchł w Centrum Hal Targowych MARYWILSKA 44 położony w Warszawie przy ul. Marywilska 44, będący własnością Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. Na chwilę obecną trwają czynności zmierzające do ustalenia przyczyn pożaru, które na dzień sporządzenia sprawozdania nie zostały ustalone.

Po konsolidacji wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej zniszczonej w pożarze wynosiła 110.930 tys. PLN.

Majątek objęty jest polisą ubezpieczeniową m.in. od ognia. Polisa wystawiona jest przez Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Allianz Polska S.A. (lider konsorcjum) w koasekuracji WIENER TU S.A. Vienna Insurance Group, InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A., Vienna Insurance Group oraz Unią Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Obecnie trwa proces likwidacji szkody przez Ubezpieczyciela. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania wydane zostały trzy kolejne decyzje o wypłacie zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy w łącznej wysokości 38.000 tys. PLN. Zarząd Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. szacuje, że wypłata odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej nastąpi w przyszłym roku.

Dla celów sporządzenia sprawozdania wykazany został odpis z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnej oraz szacunkowy przychód z ubezpieczenia – pozycje te ujęte zostały odpowiednio w pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych.

Zarząd Spółki Marywilska 44 Sp. z o. o. m.in. w odpowiedzi na potrzeby najemców podjął decyzje o odbudowie spalonego Centrum Handlowego oraz o organizacji ok. 800 kontenerów handlowych dla najemców w tymczasowym miasteczku handlowym zlokalizowanym na parkingu obok spalonego Centrum Handlowego.

Organizacja tymczasowych miejsc handlowych pozwoli na utrzymanie najemców w miejscu dotychczasowego prowadzenia działalności, co wpłynie na obciążenie powierzchni najmu w odbudowanej hali. Pozwoli to w przyszłości na odtworzenie hali i jej komercjalizację.

Dla celów sporządzenia sprawozdania przeprowadzony został test na utratę wartości udziałów Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. poprzez porównanie wartości aktywów netto majątku Marywilska 44 Sp. z o.o. i wartości księgowej udziałów w cenie nabycia. Wynik testu wskazuje, że brak jest podstaw do tworzenia odpisów aktualizujących w tym zakresie. Dla celów przeprowadzenia testu porównana została szacunkowa wartość odszkodowania oraz wartość zniszczonego w pożarze majątku. Przy sporządzaniu testu wzięto pod uwagę ryzyko niewypłacenia przez ubezpieczyciela Marywilskiej 44, szkody po pożarze w całości zgodnie z polisami.

Na dzień dzisiejszy nie występują przesłanki do dokonania odpisu z tytułu utraty wartości będących w posiadaniu MIRBUD S.A. oraz JHM DEVELOPMENT S.A. udziałów Spółki w Marywilska 44.

**XII. INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO**

Najważniejszymi dokonaniem Emitenta w raportowanym okresie było:

- utrzymanie satysfakcjonującego wyniku finansowego z działalności w segmencie budowlano – montażowym;
- zawarcie 5 umów o roboty budowlane na łączną kwotę 2.393.293 tys zł
- wybór oferty Emitenta w 2 postępowaniach przetargowych na roboty budowlane na łączną kwotę 241.329 tys zł
- ”sprzedaż przez JHM DEVELOPEMENT sp. z o.o. 139 lokali mieszkalnych i zawarcie 71 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
02.07.2024	82.597	KOBYLARNIA S.A.	Wykonanie robót bitumicznych wraz z materiałem w związku z realizacją inwestycji pod nazwą „Budowa drogi S1 Kosztowy – Bielsko-Biała. Odcinek III Dankowice – węzeł „Suchy Potok” z węzłem”.
03.07.2024	693.867	GDDKiA	Zaprojektowanie i wybudowanie drogi ekspresowej S11 Piła-Poznań, odc. Oborniki - węzeł Poznań Północ wraz z obwodnicą Obornik  Konsorcjum firm w składzie: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>KOBYLARNIA S.A.</b> z siedzibą w Kobyłarni (Lider Konsorcjum),</li> <li>• <b>MIRBUD S.A.</b> z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum)</li> </ul>
05.07.2024	526.016	GDDKiA	Zaprojektowanie i wykonanie zadania pod nazwą „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)”.  Konsorcjum firm w składzie: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>KOBYLARNIA S.A.</b> z siedzibą w Kobyłarni (Lider Konsorcjum),</li> <li>• <b>MIRBUD S.A.</b> z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum)</li> </ul>
15.07.2024	485.685	GDDKiA	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)”.  Konsorcjum firm w składzie: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>MIRBUD S.A.</b> z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum)</li> <li>• <b>KOBYLARNIA S.A.</b> z siedzibą w Kobyłarni (Partner Konsorcjum)</li> </ul>
22.07.2024	469.558	GDDKiA	Budowa drogi ekspresowej S11 Kępno – A1 na odcinku Kępno - granica woj. opolskiego (z wyłączeniem obwodnicy Olesna), odc. II, Siemianice – Gotartów”.  Konsorcjum firm w składzie:



			<ul style="list-style-type: none"> <li>• MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum)</li> <li>• KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Partner Konsorcjum)</li> </ul>
31.07.2024	135.570	Gmina Stryków	Budowa Centrum Rozwoju Strykowa (CRS)

Ponadto w raportowanym okresie miały miejsce poniższe zdarzenia.

W związku ze zdarzeniem z dnia 12 maja 2024r -pożarem hali Centrum Handlowego Marywilska 44 nastąpiła konieczność przeprowadzenia zmian w strategii działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD w zakresie zarządzania segmentem wynajmu nieruchomości komercyjnych. Spółka Marywilska 44 Sp. z o. o. musi skoncentrować się na działaniach mających na celu w okresie przejściowym zapewnienie tymczasowych miejsc handlowych dla najemców spalonego budynku, a docelowo odbudowę spalonego obiektu i jego pełną komercjalizację. Zasoby, przede wszystkim ludzkie i organizacyjne, a także finansowe uniemożliwiają w tym okresie skuteczne jednoczesne zarządzanie pozostałymi nieruchomościami i aktywami. W trosce o skuteczność zarządzania sektorem Zarząd MIRBUD podjął decyzję o podziale zarządzania nieruchomościami posiadanymi przez Marywilska 44 sp. z o.o. między pozostałe Spółki w Grupie kapitałowej, w następujący sposób: własność zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi magazynowymi zostanie przeniesiona na MIRBUD S.A. a własność i zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi handlowymi zostanie przeniesiona na JHM DEVELOPMENT S.A.

W dniu 12 lipca 2024 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała zakupu od Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. 20.800 sztuk udziałów o łącznej wartości nominalnej 1.040.000 w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka MIRBUD S.A. posiada bezpośrednio 85,19% udziału w kapitale własnym Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.

W dniu 15 lipca 2024 roku Spółka MIRBUD S.A. zgodnie z Aktem Notarialnym Rep. A nr 6869/2024 dokonała zakupu od Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. nieruchomości inwestycyjnej położonej w Ostródzie przy ul. Grunwaldzkiej 55. Cena nabycia nieruchomości wyniosła 148.000 tys. złotych netto.

W dniu 22 lipca 2024 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała sprzedaży 905.100 udziałów w kapitale zakładowym Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o., celem ich umorzenia za wynagrodzeniem w wysokości 90.510 tys. złotych.

W dniu 7 sierpnia 2024 roku Emitent powziął informację od Zamawiającego – Zarządu Dróg Wojewódzkich w Gdańsku (ul. Mostowa 11A, 80-778 Gdańsk), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn. „**Budowa obwodnicy Kartuz – etap II**” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum firm w składzie:

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

Wartość oferty: 177 348 586,61 złotych brutto.

W dniu 13 sierpnia 2024 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od Prezydenta Miasta Gliwice o unieważnieniu czynności wyboru oferty Emitenta na budowę szpitala miejskiego w Gliwicach. Powodem unieważnienia wyboru oferty jest wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 1 lipca br. nakazujący Zamawiającemu dokonanie unieważnienia czynności wyboru oferty oraz powtórzenie czynności badania i oceny ofert. Pozostałe dwa odwołania od wyboru oferty Emitenta zostały przez Krajową Izbę Odwoławczą oddalone.

W dniu 25 września 2024 roku Emitent powziął informację od Zamawiającego – Politechniki

Koszalińskiej (ul. Śniadeckich 2, 75-453 Koszalin), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn. „**Budowa Centrum Wiedzy Cognitarium Politechniki Koszalińskiej przy ulicy Śniadeckich w Koszalinie – Etap II**” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 119 485 570,00 złotych brutto.

W raportowanym okresie Emitent znaczącym niepowodzeniem było unieważnienie wyboru oferty Emitenta na realizację inwestycji budowy Szpitala Miejskiego w Gliwicach.

#### **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 niespłcenie kredytu lub pożyczki lub naruszenie istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego

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

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

Pozostałe czynniki i zdarzenia, w szczególności o nietypowym charakterze, mające wpływ na osiągnięty wynik finansowy zostały opisane w Nocie 40.

#### **Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.**

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

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

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

**Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skonsolidowane rozszerzone sprawozdanie finansowe za III kwartał 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
06.11.2024	31.458	Gmina Staszów	wykonanie zadania pn. "Staszowski Obszar Gospodarczy w Grzybowie – Etap I"
15.11.2024	97.143	Politechnika Koszalińska	Budowa Centrum Wiedzy Cognitarium Politechniki Koszalińskiej, dz. nr 19/12, 19/8 i 1 obręb 18 przy ul. Śniadeckich w Koszalinie - Etap II. Budynek wraz z urządzeniami budowlanymi, infrastrukturą techniczną, wyposażeniem technicznym i użytkowym, wraz z niezbędnymi systemami i licencjami, ukształtowaniem terenu oraz nasadzeniami; prowadzeniem budowy w standardzie cyfrowej informacji o obiekcie (BIM); uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu z dopuszczeniem możliwości odbiorów częściowych do użytkowania wydzielonych części obiektu przed zakończeniem wszystkich robót budowlanych; wsparciem technicznym w użytkowaniu obiektu wraz ze stworzeniem modelu BIM w eksploatacyjnym stopniu uszczegółowienia
17.11.2024	54.529	Gmina Ostrowiec Świętokrzyski	Utworzenie i udostępnienie terenów inwestycyjnych w Ostrowcu Św. w obrębie ul. J. Samsonowicza – budowa dróg dojazdowych z infrastrukturą towarzyszącą – etap II/ Konsorcjum firm w składzie: <ul style="list-style-type: none"> <li>• .MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum),</li> <li>• KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Partner Konsorcjum)</li> </ul>
20.11.2024	43.714	Miasto i Gmina Serock	Budowa w formule „zaprojektuj i wybuduj” szkoły podstawowej i żłobka w Wierzbicy w ramach zadania „Poprawa infrastruktury społeczno – edukacyjnej na terenie Miasta i Gminy Serock” – do etapu II

W dniu 25 października 2024 roku Emitent powziął informację od Zamawiającego – Agencji Rozwoju Miasta Krakowa (ul. Kopernika 19, 31-501 Kraków), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na realizację II etapu inwestycji pn. "Budowa budynku usługowego „Krakowskie Centrum Muzyki” przy ul. Piastowskiej w Krakowie” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Inwestycja będzie realizowana z prawem opcji.. Łączna wartość oferty: 177 981 000,00 złotych brutto,

W dniu 20 listopada 2024 roku Emitent bieżącego nr 87/2024 poinformował iż otrzymał zawiadomienie od Agencji Rozwoju Miasta Krakowa (dalej: Zamawiający) o unieważnieniu czynności wyboru oferty Emitenta na realizację II etapu budowy Krakowskiego Centrum Muzyki w Krakowie. Powodem unieważnienia wyboru oferty jest odwołanie jednego z pozostałych oferentów. Po zapoznaniu się z treścią odwołania, Zamawiający uznał za zasadne unieważnienie czynności wyboru najkorzystniejszej oferty i powtórzenie czynności badania oraz oceny ofert złożonych w postępowaniu.

W dniu 22 listopada 2024 roku Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Prezydenta Miasta Zabrze (adres: ul. Powstańców Śląskich 5-7, 41-800 Zabrze), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Stworzenie warunków do rozwoju terenów inwestycyjnych na terenach dawnej kopalni Biskupice przy ul. Szyb Franciszek w Zabrzu” 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 Kobylarni (Partner Konsorcjum),

Wartość oferty: 39 675 618,58 złotych brutto.

W dniu 25 listopada 2024r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Zarządu Dróg Wojewódzkich w Zielonej Górze (adres: al. Niepodległości 32, 65-042 Zielona Góra), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Budowa obwodnicy Sławy – Etap II” – w systemie „zaprojektuj i wybuduj” 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: 44 237 422,46 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- 30.09.2024r.

**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- 30.09.2024r.

**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- 30.09.2024r..

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

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

Na dzień sporządzenia raportu nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej istotne postępowania dotyczące zobowiązań oraz wiarytelności Emitenta.

W dniu 25.02.2020 r. KOBYLARNIA S.A. jako lider konsorcjum wniosła pozew przeciwko GDDKiA o wartości przedmiotu sporu 67 422 tys. zł obejmujący roszczenie o waloryzację wynagrodzenia

Konsorcjum w związku z realizacją zadań inwestycyjnych: obwodnica Inowrocławia (łącznik), obwodnica Bolkowa, budowa fragmentu drogi ekspresowej S-5. Łączna wartość sporów KOBYLARNIA S.A. z GDDKiA na dzień 30.09.2022r wyniosła 71.820 tys. zł.

Informacje nt. postępowań sądowych zostały przedstawione w Nocie nr 38 – Sprawy Sądowe do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2024r- 30.09.2024r.

#### **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- 30.09.2024r..

#### **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 inżynieryjno-drogowej,
- systematycznego wypełniania portfela zamówień na lata 2025 – 2028,
- zdywersyfikowanego portfela zamówień na lata 2025 – 2028,
- 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 wynikami finansowymi przez spółki zależne w Grupie.

**XIII. JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA SPÓŁKI MIRBUD S.A. ZA III KWARTAŁY 2024 ROKU**
**1. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów**

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>					
Przychody ze sprzedaży	17	435 225	1 274 344	568 262	1 438 935
Koszt własny sprzedaży	18	-408 239	-1 188 232	-520 323	-1 330 795
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>		<b>26 985</b>	<b>86 112</b>	<b>47 939</b>	<b>108 141</b>
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	23 115	32 360	3 369	10 837
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-34 459	-69 787	-19 602	-44 937
<b>EBIT</b>		<b>15 641</b>	<b>48 685</b>	<b>31 706</b>	<b>74 040</b>
Przychody finansowe		19 902	45 305	294	11 252
Koszty finansowe	21	-7 255	-16 124	-3 636	-12 310
<b>Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem</b>		<b>28 288</b>	<b>77 866</b>	<b>28 364</b>	<b>72 982</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-2 083	-7 528	-4 583	-12 118
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>26 205</b>	<b>70 338</b>	<b>23 781</b>	<b>60 864</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>					
	23				
Przychody z działalności zaniechanej					
Koszty działalności zaniechanej					
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem</b>					
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną					
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>					
<b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>		<b>26 205</b>	<b>70 338</b>	<b>23 781</b>	<b>60 864</b>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących					
<b>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</b>	-	<b>26 205</b>	<b>70 338</b>	<b>23 781</b>	<b>60 864</b>

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat					
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków					
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	24				
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					
<b><u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	-	-	-	-	-
Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Łącznie całkowite dochody		26 205	70 338	23 781	60 864
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					
<b><u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	-	<b><u>26 205</u></b>	<b><u>70 338</u></b>	<b><u>23 781</u></b>	<b><u>60 864</u></b>

## 2. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>797 216</b>	<b>706 995</b>	<b>603 340</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1	74 308	73 610	70 852
Nieruchomości inwestycyjne	2	148 000		
Wartości niematerialne	3	25	17	112
Aktywa finansowe długoterminowe( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	558 882	606 165	504 862
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	6	487	2 271	4 655
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	15 514	24 932	22 860
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>632 147</b>	<b>727 227</b>	<b>691 969</b>
Zapasy	9	1 262	2 098	2 499
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	15 586	20 056	17 070
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym: rozliczenia międzyokresowe	6	467 011	475 390	627 211
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	148 288	229 682	45 189
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Aktywa razem</b>	-	<b>1 429 364</b>	<b>1 434 222</b>	<b>1 295 309</b>

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
<b>Kapitał własny</b>	<b>12</b>	<b>791 262</b>	<b>540 827</b>	<b>504 371</b>
Wyemitowany kapitał podstawowy		11 009	9 174	9 174
Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów		197 529		
Pozostałe kapitały rezerwowe		115 103	115 103	115 103
Zyski zatrzymane, w tym:		467 621	416 549	380 094
<i>Zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>		70 338	97 320	60 864
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		791 263	540 827	504 371
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>638 101</b>	<b>893 395</b>	<b>790 938</b>
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>150 429</b>	<b>166 342</b>	<b>149 817</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	46 442	34 006	25 505
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	644	644	61
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	52 298	75 375	63 754
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	15	51 045	56 316	60 497
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>487 673</b>	<b>727 053</b>	<b>641 121</b>
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	2 372	2 372	2 176
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	55 354	57 389	87 366
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	15	429 947	667 291	551 579
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	5 395	634	505
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	-	<b>1 429 364</b>	<b>1 434 222</b>	<b>1 295 309</b>



### 3. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>28 288</b>	<b>77 866</b>	<b>28 364</b>	<b>72 982</b>
<b>Korekty razem</b>		<b>1 809</b>	<b>-245 266</b>	<b>-61 936</b>	<b>-221 495</b>
Amortyzacja		2 218	6 604	2 271	6 556
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych		952	10 974	1 963	4 375
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-43 783	-44 121	-54	-115
Koszty finansowania zewnętrznego		-4 962	-10 218	3 266	9 178
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		11 822	-247 378	-55 746	-153 880
Zmiana stanu należności		38 001	57 445	-13 815	-78 224
Zmiana stanu zapasów		-117	836	-767	-1 233
Zmiana stanu rezerw		5 291	12 436		
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych		-8 503	-30 894	910	-6 576
Inne zmiany w kapitale obrotowym		891	-951	35	-1 575
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>30 097</b>	<b>-167 400</b>	<b>-33 572</b>	<b>-148 512</b>
Zapłacony podatek dochodowy		-817	18 796	1 132	-9 459
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>29 281</b>	<b>-148 604</b>	<b>-32 440</b>	<b>-157 971</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych		341	884	64	214
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-1 859	-7 487	-1 159	-4 679
Sprzedaż wartości niematerialnych					
Nabycie wartości niematerialnych			-13		
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych					
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-148 000	-148 000		
Splata udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych		506	506		
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanym		-10 445	-16 795		
Splata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych					
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym					
Sprzedaż instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej		90 510	90 510		
Nabycie instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej		-26 117	-29 602	-8 470	-32 755
Otrzymane dywidendy		18 598	43 442		10 000
Otrzymane odsetki		1 303	1 863	294	1 252
Pozostałe wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej					
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>-75 162</b>	<b>-64 692</b>	<b>-9 271</b>	<b>-25 968</b>
Wpływy od akcjonariuszy			199 364		
Wypłaty na rzecz właścicieli			-19 266		-23 853
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		9 291	9 291	238	1 179

Splaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-12 804	-27 565	-2 650	-20 035
Splaty zobowiązań z tytułu leasingu		-2 205	-6 867	-2 269	-7 158
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych					
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych					
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-6 266	-12 081	-3 560	-10 430
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe		-952	-10 974	-1 963	-4 375
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>		<b>-12 936</b>	<b>131 901</b>	<b>-10 204</b>	<b>-64 672</b>
<b>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>-58 817</b>	<b>-81 395</b>	<b>-51 915</b>	<b>-248 611</b>
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		207 105	229 682	97 104	293 801
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>148 288</b>	<b>148 288</b>	<b>45 189</b>	<b>45 189</b>
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		139 585	139 585	38 059	38 059

#### 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
<b>Stan na 01-01-2024</b>	<b>9 174</b>		<b>115 103</b>	<b>416 549</b>	<b>540 827</b>		<b>540 827</b>
Łączne zyski (straty) za okres				70 338	70 338		70 338
Inne całkowite dochody							
<b>Całkowite dochody za okres</b>				<b>70 338</b>	<b>70 338</b>		<b>70 338</b>
Wkłady właścicieli	1 835	197 529			199 364		199 364
Wyплаты na rzecz właścicieli				-19 266	-19 266		-19 266
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>	<b>1 835</b>	<b>197 529</b>		<b>51 072</b>	<b>250 436</b>		<b>250 436</b>
<b>Stan na 30-09-2024</b>	<b>11 009</b>	<b>197 529</b>	<b>115 103</b>	<b>467 621</b>	<b>791 262</b>		<b>791 262</b>

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
<b>Stan na 01-01-2023</b>	<b>9 174</b>		<b>115 103</b>	<b>343 083</b>	<b>467 361</b>		<b>467 361</b>
Łączne zyski (straty) za okres				97 320	97 320		97 320
Inne całkowite dochody							
<b>Całkowite dochody za okres</b>				<b>97 320</b>	<b>97 320</b>		<b>97 320</b>
Wkłady właścicieli							
Wpłaty na rzecz właścicieli				-23 853	-23 853		-23 853
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>				<b>73 466</b>	<b>73 466</b>		<b>73 466</b>
<b>Stan na 31-12-2023</b>	<b>9 174</b>		<b>115 103</b>	<b>416 549</b>	<b>540 827</b>		<b>540 827</b>

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
<b>Stan na 01-01-2023</b>	<b>9 174</b>		<b>115 103</b>	<b>343 083</b>	<b>467 361</b>		<b>467 361</b>
Łączne zyski (straty) za okres				60 864	60 864		60 864
Inne całkowite dochody							
<b>Całkowite dochody za okres</b>				<b>60 864</b>	<b>60 864</b>		<b>60 864</b>
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							-
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>				<b>37 011</b>	<b>37 011</b>		<b>37 011</b>
<b>Stan na 30-09-2023</b>	<b>9 174</b>		<b>115 103</b>	<b>380 094</b>	<b>504 371</b>		<b>504 371</b>

## 5. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Koszty sprzedaży					
Koszty zarządu		-12 694	-33 386	-13 307	-31 287
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne					
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne					
Koszty restrukturyzacji					
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		191	151	122	28
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych		341	679	54	115
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		18 598	43 442		10 000
Odsetki		1 303	1 863	294	1 252
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		-952	-10 974	-1 963	-4 375
Inne przychody		22 582	31 530	3 193	10 694
Inne koszty		-20 813	-25 428	-4 332	-9 275
<b>Przychody razem</b>		<b>43 016</b>	<b>77 665</b>	<b>3 663</b>	<b>22 089</b>
<b>Koszty razem</b>		<b>-34 459</b>	<b>-69 787</b>	<b>-19 602</b>	<b>-44 937</b>

## 6. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Odsetki od kredytów		-5 384	-9 240	-2 235	-7 239
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		-284	-960	-514	-1 577
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych		-516	-1 760	-712	-1 515
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		-82	-121	-9	-66
Wycena instrumentów kapitałowych					
Odsetki z tytułu umów faktoringowych				-99	-99
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych					
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych					
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek		-989	-4 043	-67	-1 816
<b>Koszty razem finansowe</b>		<b>-7 255</b>	<b>-16 124</b>	<b>-3 636</b>	<b>-12 310</b>

## 7. Koszty według rodzaju

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Amortyzacja	-2 218	-6 604	-2 271	-6 556
Zużycie materiałów i energii	-58 690	-199 751	-88 422	-199 668
Usługi obce	-324 718	-920 388	-408 346	-1 058 455
Podatki i opłaty, w tym:	-296	-853	-118	-795
Wynagrodzenia	-16 496	-47 334	-15 917	-45 562
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-566	-9 489	-3 741	-9 632
Pozostałe koszty rodzajowe	-12 910	-22 390	-8 191	-26 205
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-5 038	-14 807	-6 624	-15 210
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki				
<b>Razem</b>	<b>-420 933</b>	<b>-1 221 618</b>	<b>-533 630</b>	<b>-1 362 082</b>

**8. Należności handlowe i pozostałe**

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
<b><u>Należności długoterminowe</u></b>	<b><u>487</u></b>	<b><u>2 271</u></b>	<b><u>4 608</u></b>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek			
inne należności od jednostek powiązanych	487	2 271	4 608
inne należności od pozostałych jednostek			
<b><u>Należności krótkoterminowe</u></b>	<b><u>465 487</u></b>	<b><u>474 807</u></b>	<b><u>625 630</u></b>
należności handlowe od jednostek powiązanych	22 346	20 741	10 341
należności handlowe od pozostałych jednostek	188 631	276 213	466 764
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	41 066	52 579	50 543
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	4		1
kwoty przekazane na dostawy	19 837	19 091	19 282
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	19 272	13	
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	1 140	1 140	1 140
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	173 192	105 030	77 558
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>465 974</u></b>	<b><u>477 078</u></b>	<b><u>630 238</u></b>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
<b><u>Należności handlowe brutto</u></b>	<b><u>489 555</u></b>	<b><u>506 195</u></b>	<b><u>652 622</u></b>
<b><u>nieprzeterminowane, w tym:</u></b>	<b><u>423 542</u></b>	<b><u>409 460</u></b>	<b><u>445 672</u></b>
wymagalne do 1 miesiąca	369 393	312 276	365 041
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	13 084	44 604	30 089
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	41 066	52 579	50 543
wymagalne od 1 roku do 5 lat			
<b><u>przeterminowane, w tym:</u></b>	<b><u>66 012</u></b>	<b><u>96 735</u></b>	<b><u>206 950</u></b>
przeterminowane do 1 miesiąca	6 314	51 740	11 523
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	20 297	15 008	9 872
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	6 339	3 667	36 263
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	4 268	1 527	31 292
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	28 795	24 794	117 999
odpis na ryzyko kredytowe	-2 023	-2 023	-1 644
odpis aktualizujący należności	-21 557	-27 094	-20 740
<b><u>Należności handlowe netto</u></b>	<b><u>465 974</u></b>	<b><u>477 078</u></b>	<b><u>630 238</u></b>



**9. Zobowiązania handlowe i pozostałe**

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
<b><u>Zobowiązania długoterminowe</u></b>	<b><u>51 045</u></b>	<b><u>56 316</u></b>	<b><u>60 497</u></b>
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	46 673	41 038	27 807
Zaliczki otrzymane	4 372	15 278	32 689
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<b><u>Zobowiązania krótkoterminowe</u></b>	<b><u>424 552</u></b>	<b><u>666 658</u></b>	<b><u>551 074</u></b>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	62 702	102 654	91 811
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	13 225	12 840	
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych	3 635	3 635	3 635
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	169 924	298 683	190 217
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	21 074	68 683	92 888
Zaliczki otrzymane	7 676	25 318	9 196
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	5 745	11 847	99
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	3 820	3 837	3 976
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	136 749	139 160	159 253
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>475 596</u></b>	<b><u>722 974</u></b>	<b><u>611 571</u></b>

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
<b><u>Zobowiązania handlowe</u></b>	<b><u>475 596</u></b>	<b><u>722 974</u></b>	<b><u>611 571</u></b>
<b><u>nieprzeterminowane</u></b>	<b><u>434 297</u></b>	<b><u>693 049</u></b>	<b><u>577 160</u></b>
wymagalne do 1 miesiąca	157 765	433 765	331 582
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	81 063	38 490	16 634
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	144 425	164 478	168 448
wymagalne od 1 roku do 5 lat	51 045	56 316	60 497
przeterminowane do 1 miesiąca	38 056	26 799	20 050
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	3 243	3 125	14 361
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
<b><u>Przeterminowane razem</u></b>	<b><u>41 299</u></b>	<b><u>29 924</u></b>	<b><u>34 411</u></b>

#### XIV. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd oraz zatwierdzone do publikacji dnia 3 grudnia 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