



Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

według MSSF w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską

SPIS TREŚCI

I. Podstawowe dane finansowe.....	4
II. Informacje ogólne o jednostce	6
III. Podstawowe informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	13
IV. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	14
V. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	16
VI. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	18
VII. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	20
VIII. Stosowane zasady rachunkowości przez Grupę	22
IX. Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji sprawozdań finansowych.....	42
X. Wpływ na sprawozdanie finansowe bieżących i przyszłych zmian w przepisach o rachunkowości. 44	
XI. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.	47
Nota 1 Rzeczowe aktywa trwałe	47
Nota 2 Nieruchomości inwestycyjne	50
Nota 3 Wartości niematerialne	52
Nota 4 Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek zależnych.....	55
Nota 5 Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	58
Nota 6 Należności handlowe i pozostałe.....	58
Nota 7 Aktywa biologiczne.....	59
Nota 8 Inne aktywa gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	60
Nota 9 Zapasy.....	60
Nota 10 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	62
Nota 11 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania.....	62
Nota 12 Kapitały.....	63
Nota 13 Rezerwy.....	67
Nota 14 Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań.....	68
71	
Nota 15 Zobowiązania handlowe i pozostałe.....	72
Nota 16 Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	73
Nota 17 Przychody ze sprzedaży	74
Nota 18 Koszt własny sprzedaży	76
Nota 19 Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności.....	78

Nota 20 Pozostałe przychody i koszty	78
Nota 21 Koszty finansowe	82
Nota 22 Podatek dochodowy	83
Nota 23 Inne całkowite dochody.....	86
Nota 24 Zysk na jedną akcje	87
Nota 25 Segmenty operacyjne	88
Nota 26 Transakcje z jednostkami powiązanymi	94
Nota 27 Wynagrodzenie biegłego rewidenta.....	97
Nota 28 Instrumenty finansowe.....	98
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	104
Nota 37 Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.....	105
Nota 38 Sprawy sądowe	107
Nota 39 Zobowiązania warunkowe	108
Nota 40 Cele i zasady zarządzania ryzykiem	110
Nota 41 Zarządzanie kapitałem.....	118
XII. Zatwierdzenie do publikacji.....	119

I. Podstawowe dane finansowe

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
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 =			4,2669	4,2583
Przychody ze sprzedaży	1 143 128	859 856	267 906	201 925
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	51 046	47 865	11 963	11 240
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	33 411	31 410	7 830	7 376
Zysk (strata) netto	27 036	25 103	6 336	5 895
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	24 644	22 798	5 776	5 356
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	48 916	68 439	11 464	16 072
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 005	-23 939	704	-5 622
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-34 320	-42 442	-8 043	-9 967
Przepływy pieniężne netto razem	17 601	2 058	4 125	483
zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,33	0,30	0,08	0,07
zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,30	0,28	0,07	0,07

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,3000	4,1709
Aktywa razem	1 079 558	1 004 053	251 060	240 728
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	696 936	648 187	162 078	155 407
Zobowiązania długoterminowe	274 641	311 715	63 870	74 736
Zobowiązania krótkoterminowe	422 295	336 472	98 208	80 671
Kapitał własny	382 622	355 866	88 982	85 321
Kapitał podstawowy	8 249	8 249	1 918	1 978
Liczba akcji w sztukach	82 492 500	82 492 500	82 492 500	82 492 500
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,64	4,31	1,08	1,03
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,64	4,31	1,08	1,03

II. Informacje ogólne o jednostce

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

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

Przedmiot działalności

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

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

Czas trwania

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd	
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu
Tomasz Sałata	Członek Zarządu

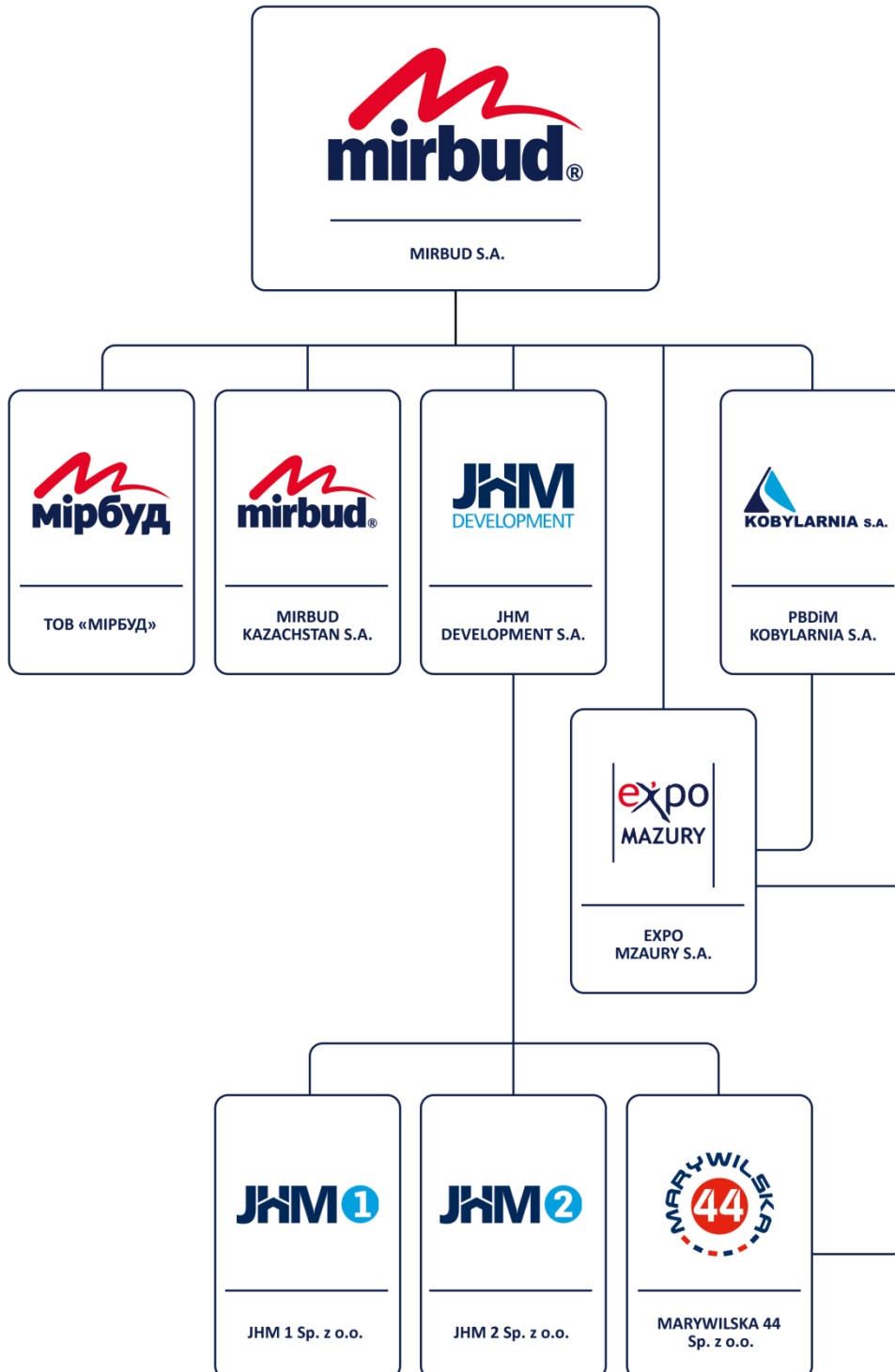
Rada Nadzorcza	
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	Członek Rady Nadzorczej
Hubert Bojdo	Członek Rady Nadzorczej
Krystyna Byczkowska	Członek Rady Nadzorczej

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany osobowe w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Emitenta

W dniu 11 maja 2018 r. Rada Nadzorcza Emitenta powołała z dniem 11 maja 2018 roku Pana Pawła Korzeniowskiego w skład Zarządu MIRBUD S.A. i powierzyła mu pełnienie funkcji Członka Zarządu MIRBUD S.A. Uchwała weszła w życie z chwilą podjęcia. Powołanie nastąpiło na okres indywidualnej kolejnej pięcioletniej kadencji.

W dniu 11 maja 2018r. Rada Nadzorcza Emitenta powołała z dniem 11 maja 2018 r. Pana Tomasza Sałatę w skład Zarządu MIRBUD S.A. i powierzyła mu pełnienie funkcji Członka Zarządu MIRBUD S.A. Uchwała weszła w życie z chwilą podjęcia. Powołanie nastąpiło na okres indywidualnej kolejnej pięcioletniej kadencji.

Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień 31.12.2018 r.



Podmioty zależne i metoda konsolidacji

Nazwa jednostki	JHM DEVELOPMENT S.A.
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka akcyjna
Kraj siedziby	Polska
NIP	836-181-24-27
REGON	100522155
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18; 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.

Działa w segmencie działalności usług deweloperskich i nieruchomości inwestycyjnych.

Nazwa jednostki	Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A.
Siedziba	Kobylarnia Kobylarnia
Forma prawna	spółka akcyjna
Kraj siedziby	Polska
NIP	953-22-34-789
REGON	091631706
Dane adresowe	Kobylarnia 8; 86-051 Brzoza
Telefon	+48(52) 381-06-10
Fax:	+48(52) 381-06-10
Poczta elektroniczna	pbдим@kobylarnia.pl
Strona internetowa	www.kobylarnia.pl

Konsolidowana metodą pełną.

Działa w segmencie działalności budowlano montażowej.

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

Konsolidowana metodą pełną.

Działła w segmencie działalności targowo wystawowej.

Nazwa jednostki	MIRBUD – KAZACHSTAN Sp. z o.o.
Siedziba	Astana
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Kazachstan
NIP	620-200-358-701
REGON	100640000567
Dane adresowe	ul. Imanowa 19, 010000 Astana
Telefon	+ 48 (46) 833 98 65
Fax:	+ 48 (46) 833 97 32
Poczta elektroniczna	sekretariat@mirbud.com.pl
Strona internetowa	www.mirbud.com.pl

Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

Wartość inwestycji w jednostkę została zaktualizowana do wartości „0”.

Jednostka nie prowadzi działalności gospodarczej.

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

Konsolidowana metodą pełną.

Działą w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

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

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

Konsolidowana metodą pełną.

Działła w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

Nazwa jednostki:	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІРБУД» (MIRBUD sp. z o.o.)
Siedziba jednostki:	Kijów
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	418873426552
REGON (Kod ЄДРПОУ):	41887344
Dane adresowe:	Bolsuniwska 13-15, piętro 8, pok. 812
Kraj siedziby:	Ukraina

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

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terenie Ukrainy.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej jest:

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

Kapitał zakładowy TOB «МІРБУД» wynosi 720 000,00 UAH. Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. w Polsce. Kapitał zakładowy TOB «МІРБУД» wynosi 720.000,00 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 31.12.2018r 97.704,00 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A.

W dniu 14 grudnia 2018r Walne Zgromadzenie Udziałowców TOB «МІРБУД» podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego do kwoty 1.900.000 UAH (wg. kursu NBP z dnia 31.12.2018r 257.830 zł). Na dzień 31.12.2018r wartość wniesionego kapitału wynosiła 120.030,52 zł. Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

III. Podstawowe informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Podstawa sporządzenia

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

Oświadczenia Zarządu

Zarząd oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe, za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową. Sprawozdanie Zarządu z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji majątkowo finansowej w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka. Sprawozdanie zarządu z działalności stanowi rozwinięcie danych zawartych w niniejszym sprawozdaniu i jest publikowane łącznie z niniejszym sprawozdaniem.

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

Kontynuacja działalności

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

Waluta funkcjonalna

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

IV. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	17	1 143 128	859 856
Koszt własny sprzedaży	18	-1 049 924	-775 627
Zysk brutto na sprzedaży		93 204	84 229
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	47 919	21 653
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-90 077	-58 017
EBIT		51 046	47 865
Koszty finansowe	21	-17 635	-16 455
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		33 411	31 410
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-6 375	-6 307
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		27 036	25 103
Działalność zaniechana			
Przychody z działalności zaniechanej			
Koszty działalności zaniechanej			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
ZYSK (STRATA) NETTO		27 036	25 103
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących		2 392	2 305
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej		24 644	22 798
Inne całkowite dochody			
Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
Inne całkowite dochody netto	23		
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej			
Łączne całkowite dochody			
Łączne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Łączne całkowite dochody		27 036	25 103
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		2 392	2 305
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej		24 644	22 798

V. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN	
		Stan na:	Stan na:
		31.12.2018	31.12.2017
Aktywa trwałe		515 431	538 806
Rzeczowe aktywa trwałe	1	207 041	273 942
Nieruchomości inwestycyjne	2	254 064	210 468
Wartości niematerialne	3	16 159	16 911
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	339	213
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5		
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	6	14 482	15 907
Aktywa biologiczne	7		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	22 293	19 382
Inne aktywa trwałe gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	1 053	1 983
Aktywa obrotowe		564 127	465 247
Zapasy	9	216 939	172 636
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22		2 603
Należności handlowe i pozostałe należności	6	279 303	236 851
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	478	2 978
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	64 145	46 544
Inne aktywa obrotowe gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	3 262	3 635
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11		
Aktywa razem	-	1 079 558	1 004 053

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN	
		Stan na:	Stan na:
		31.12.2018	31.12.2017
Kapitał własny	12	382 622	355 866
Wyemitowany kapitał podstawowy		8 249	8 249
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		24 644	22 798
Pozostałe kapitały		293 073	270 555
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli		56 656	54 264
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		274 641	311 715
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	30 859	26 843
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	2 526	2 408
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	170 196	177 936
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	15	47 720	49 052
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16	23 340	55 476
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		422 295	336 472
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	3 267	2 974
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	66 889	67 754
Zobowiązania handlowe i pozostałe	15	322 839	235 212
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	2 709	366
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16	26 591	30 166
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11		
Razem kapitały i zobowiązania	-	1 079 558	1 004 053

VI. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Zysk przed opodatkowaniem		33 411	31 410
Amortyzacja		11 367	10 481
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych			-577
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		22 174	-1 265
Koszty finansowania zewnętrznego		14 664	16 093
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		86 295	35 040
Zmiana stanu należności		-35 924	-29 635
Zmiana stanu zapasów		-44 303	10 848
Zmiana stanu rezerw		411	5 561
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych		-1 844	
Inne zmiany w kapitale obrotowym		-34 408	-4 533
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		51 843	73 423
Zapłacony podatek dochodowy		-2 927	-4 984
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		48 916	68 439
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		741	6 458
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-1 528	-4 934
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		2 196	1 622
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-122	-28 331
Spłata udzielonych pożyczek			522
Udzielenie pożyczek			
Sprzedaż pozostałych inwestycji		-4	
Nabycie pozostałych inwestycji		-126	-138
Otrzymane dywidendy i odsetki		1 848	362
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej			500
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		3 005	-23 939
Wpływy od akcjonariuszy			
Wpłaty na rzecz właścicieli		-280	
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		46 228	87 591
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-66 100	-103 163
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu		-10 004	-10 415

Spląty pozostałych zobowiązań finansowych			
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-14 664	-16 455
Pozostałe wpływy finansowe		10 500	
Pozostałe wydatki finansowe			
Środki pieniężne z działalności finansowej		-34 320	-42 442
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		46 544	44 486
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		17 601	2 058
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych			
Środki pieniężne na koniec okresu		64 145	46 544
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		25 961	24 870

VII. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2017	8 249	100 012			170 544			51 959	330 764
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									-
Łączne zyski (straty) za okres						22 798		2 305	<u>25 103</u>
Łączne inne całkowite dochody									-
Wkłady właścicieli									
Wypłaty na rzecz właścicieli									-
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									
Pozostałe zmiany w kapitale własnym									-
Stan na 31-12-2017	8 249	100 012			170 544	22 798		54 264	355 866
Rozliczenie niewypłaconego wyniku finansowego		22 798				-22 798			-

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2018	8 249	122 810			170 544			54 264	355 866
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres						24 644		2 392	27 036
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									-
Wypłaty na rzecz właścicieli									
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym						-280			-280
Stan na 31-12-2018	8 249	122 810			170 264	24 644		56 656	382 622

VIII. Stosowane zasady rachunkowości przez Grupę

Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

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

Odpisów amortyzacyjnych wartości niematerialnych dokonuje się w drodze rozłożenia ich wartości

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

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

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

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

W przypadku trwałego zaniechania dokonywania nakładów na środki trwałe w budowie ogół poniesionych kosztów związanych z wykonywanymi dotychczas pracami obciąża koszty okresu. Dopuszcza się zawieszenie inwestycji w przypadku, gdy istnieje uzasadniony zamiar kontynuowania tej

inwestycji w okresach następnych. Zawieszenia inwestycji dokonuje się na podstawie decyzji Zarządu Spółki. Na każdy dzień bilansowy nakłady na środki trwałe w budowie podlegają analizie co do utraty wartości i konieczności dokonywania ewentualnych odpisów z tytułu utraty wartości.

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

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

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

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

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

Leasing

Umowy leasingu finansowego, na mocy których następuje przeniesienie na lisingobiorcę 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 netto 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 nie mającego charakteru inwestycyjnego

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

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

Spółka stosuje uproszczenie, w myśl którego za moment przyjęcia wartości niematerialnej i prawnej do użytkowania, 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.

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz

inne koszty poniesione w trakcie doprowadzania zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

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

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

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

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

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

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

Należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ujmowane są i wykazywane w kwotach pierwotnie zafakturowanych. Po początkowym ujęciu należności wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość należności. Odpisy na należności wątpliwe szacowane są w momencie, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Przy określaniu wielkości odpisu aktualizującego należności kierownictwo jednostki przy udziale służb finansowo-księgowych bierze pod uwagę wszelkie ryzyka i zdarzenia mogące mieć wpływ na prawdopodobieństwo ekonomicznej utraty wartości tej pozycji, ze szczególnym uwzględnieniem:

- znanych informacji na temat finansowej i ekonomicznej sytuacji dłużnika,
- toczących się ewentualnych postępowań sądowych i egzekucyjnych w stosunku do dłużnika,
- bieżących relacji z dłużnikiem,
- struktury wiekowej pozycji.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Należności z tytułu dostaw i usług z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania należności nie podlegają dyskontowaniu. Grupa Kapitałowa stosuje w odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług terminy zapadalności w przedziale od 14 do 90 dni.

W przypadku krótkoterminowych należności handlowych, które nie mają znaczącego elementu finansowania, Spółka stosuje podejście uroszczone wymagane MSSF 9 i wycenia odpisy utraty wartości w wysokości strat kredytowych oczekiwanych w całym okresie życia należności od momentu jej początkowego ujęcia. Spółka stosuje matrycę odpisów, w której odpisy oblicza dla należności handlowych zaliczanych do różnych przedziałów wiekowych oraz okresów przeterminowania. Na potrzeby oczekiwanych strat kredytowych należności handlowe pogrupowano na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego.

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

Rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

Instrumenty finansowe

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

składniki aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych wyceniane według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat – aktywa i zobowiązania nabyte lub zaciągnięte głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w bliskim terminie lub będące częścią portfela określonych instrumentów finansowych, którymi zarządza się łącznie i dla których istnieje potwierdzenie aktualnego faktycznego wzoru generowania krótkoterminowych zysków.

inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Grupa Kapitałowa ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności.

pożyczki i należności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnym rynku.

aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub niebędące pożyczkami i należnościami, inwestycjami utrzymywanymi do upływu terminu wymagalności ani aktywami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

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

- według zamortyzowanego kosztu, z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej: inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności, pożyczki i należności oraz pozostałe zobowiązania finansowe.; wycena może odbywać się także w wartości wymagającej zapłaty, jeśli efekty dyskonta nie są znaczące;

- według wartości godziwej: aktywa i zobowiązania finansowe z kategorii wycenianych w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat oraz kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

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

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

Rachunkowość zabezpieczeń

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

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

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

Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń

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

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

Kapitał własny

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

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

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

Odrębną pozycję kapitału własnego stanowią kapitały mniejszości.

Kredyty bankowe i pożyczki

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

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

Zobowiązania

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

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

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

Zaliczki otrzymane od kontrahentów na poczet realizacji usług prezentowane są w sprawozdaniach finansowych w pozycji bilansu – zobowiązania krótkoterminowe jako zaliczki otrzymane na dostawy.

Zobowiązani stanowią również kwoty związane z rozliczeniem usług budowlanych oraz innych usług długoterminowych.

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

Zobowiązania warunkowe

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

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

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

Rezerwy

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

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

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

Spółka 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 ściągłości należnej kwoty już zaliczonej do

przychodów, wówczas nieściągalną kwotę lub kwotę, w odniesieniu do której odzyskanie przestało być prawdopodobne, jednostka ujmuje w kosztach, a nie jako korektę pierwotnie ujętej kwoty przychodów.

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

Jeżeli wyniku transakcji dotyczącej świadczenia usług nie można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji należy ująć tylko do wysokości poniesionych kosztów, które 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.

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 NPB ogłoszony na dzień poprzedzający dzień przeprowadzenia transakcji.

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

Podatek dochodowy

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

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

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

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

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części, następuje jego odpis. Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu

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

Zysk na jedną akcję

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

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

Połączenia i konsolidacja

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje połączenia przedsięwzięć metodą nabycia. Zapłata przekazana za nabycie jednostki zależnej stanowi wartość godziwą przekazanych aktywów, zobowiązań zaciągniętych wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz udziałów kapitałowych wyemitowanych przez grupę. Przekazana zapłata obejmuje wartość godziwą składnika aktywów lub zobowiązania wynikających z ustaleń dotyczących zapłaty warunkowej. Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa i zobowiązania oraz zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia przedsięwzięć wycenia się w ujęciu początkowym w ich wartościach godziwych na dzień przejęcia. Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje na dzień przejęcia wszelkie udziały niedające kontroli w jednostce przejmowanej albo według wartości godziwej, albo według wartości proporcjonalnego udziału (odpowiadającego udziałowi niedającemu kontroli) w możliwych do zidentyfikowania ujętych aktywach netto jednostki przejmowanej. W przypadku połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, jednostka przejmująca ponownie wycenia wartość bilansową wykazaną na dzień przejęcia uprzednio należących do niej udziałów kapitałowych w jednostce przejmowanej do wartości godziwej na dzień przejęcia i ujmuje powstały zysk lub stratę w wyniku. Zapłata warunkowa, którą klasyfikuje się jako część kapitału własnego, nie podlega ponownej wycenie, a jej późniejsze uregulowanie rozlicza się w ramach kapitału własnego. Wewnątrzgrupowe transakcje i rozrachunki oraz niezrealizowane zyski na transakcjach między jednostkami grupy są eliminowane. Zmiany udziału własnościowego w jednostkach zależnych, które nie skutkują utratą kontroli, transakcje z udziałowcami niekontrolującymi, które nie powodują utraty kontroli, wykazuje się jako transakcje kapitałowe – tj. jako transakcje z właścicielami, działającymi w ramach uprawnień właścicieli kapitału. Różnicę pomiędzy wartością godziwą przekazanej zapłaty a nabytym udziałem w wartości bilansowej aktywów netto jednostki zależnej wykazuje się w kapitale własnym. Zyski lub straty ze zbycia udziałów niekontrolujących również wykazuje się w kapitale własnym.

W momencie utraty kontroli przez grupę ewentualny zachowany udział w jednostce podlega wycenie do wartości godziwej na dzień utraty kontroli, przy czym zmiana wartości bilansowej jest ujmowana w wyniku finansowym. Wartość godziwa stanowi początkową wartość bilansową dla potrzeb późniejszego wykazywania zatrzymanego udziału jako jednostki stowarzyszonej, wspólnego

przedsięwzięcia lub składnika aktywów finansowych. Dodatkowo, wszelkie kwoty uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach w odniesieniu do danej jednostki wykazuje się tak, jak gdyby grupa bezpośrednio zbyła odnośne aktywa lub zobowiązania. Może to oznaczać, że kwoty uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach przeklasyfikowuje się do wyniku finansowego.

Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które sporządzający sprawozdanie finansowe wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20% do 50% praw głosu. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych 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 wzięta na siebie obowiązki prawne lub zwyczajowo oczekiwane lub dokonała płatności w imieniu danej jednostki stowarzyszonej.

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

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

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

Zasada zakazu kompensat

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

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

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

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

- zyski i straty na sprzedaży aktywów trwałych, łącznie z inwestycjami i aktywami służącymi działalności operacyjnej, ujmowane są w wysokości różnicy między przychodami osiągniętymi ze sprzedaży a wartością bilansową danego składnika aktywów powiększoną o koszty sprzedaży;
- wydatki związane z rezerwą, które na mocy umowy są refundowane przez stronę trzecią (np. gwarancja udzielona przez dostawcę) kompensuje się z odnośną kwotą refundacji;

aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazuje się jako nadwyżkę aktywa lub rezerwy;

- zaliczki otrzymane na wykonanie prac wynikających z umów o usługę budowlaną kompensuje się z wartością należnych przychodów wynikającą z tych umów, pod warunkiem możliwości kompensaty na podstawie zapisów umowy;
- zyski i straty powstałe z tytułu grupy zbliżonych transakcji ujmuje się w kwocie netto, np. zyski i straty z tytułu różnic kursowych lub zyski i straty z tytułu wyceny instrumentów finansowych przeznaczonych do obrotu i zabezpieczających ujętych w wyniku finansowym, zyski lub straty z tytułu dyskonta rozrachunków długoterminowych;
- należności i zobowiązania z tytułu rozliczenia podatku VAT naliczonego i należnego, dotyczącego przyszłych okresów rozliczeniowych.

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

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

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

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

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

Pozycje wyjątkowe

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

Segmenty z działalności

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

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

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

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

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

Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

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

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

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

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

W celu lepszego zaprezentowania sytuacji finansowo-majątkowej w sprawozdaniu finansowym sporządzający sprawozdanie finansowe zmienił prezentację:

- skonsolidowane sprawozdania z sytuacji majątkowej;
- skonsolidowane sprawozdania z całkowitych dochodów;
- skonsolidowane sprawozdania z przepływów pieniężnych;
- skonsolidowane sprawozdania ze zmian w kapitale.

W ramach wprowadzonych zmian Spółka prezentuje wyniki rozliczenia kontraktów budowlanych w należnościach i zobowiązaniach poprzednio wykazywanych w rozliczeniach międzyokresowych.

Stara kwalifikacja	Nowa kwalifikacja
I Wartości niematerialne	Wartości niematerialne
II Rzeczowe aktywa trwałe	
1. Środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe
2. Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	Należności handlowe i pozostałe należności
III Należności długoterminowe	
1. Od jednostek powiązanych	Należności handlowe i pozostałe należności
2. Od pozostałych jednostek	Należności handlowe i pozostałe należności
IV Inwestycje długoterminowe	
1. Nieruchomości	Nieruchomości inwestycyjne
2. Wartości niematerialne	Wartości niematerialne
3. Długoterminowe aktywa finansowe	Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)
4. Inne inwestycje długoterminowe	Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)
V Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)
B Aktywa obrotowe	
I Zapasy	Zapasy
II Należności krótkoterminowe	
1. Należności od jednostek powiązanych	
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	Należności handlowe i pozostałe należności
b) inne	
2. Należności od pozostałych jednostek	
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	Należności handlowe i pozostałe należności
- do 12 miesięcy	
- powyżej 12 miesięcy	
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	Należności handlowe i pozostałe należności; Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego
c) inne	Należności handlowe i pozostałe należności
d) należności dochodzone na drodze sądowej	Należności handlowe i pozostałe należności

<p>III Inwestycje krótkoterminowe</p> <p>1. Krótkoterminowe aktywa finansowe</p> <p style="padding-left: 20px;">a) w jednostkach powiązanych</p> <p style="padding-left: 20px;">b) w pozostałych jednostkach</p> <p style="padding-left: 20px;">c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</p> <p>2. Inne inwestycje krótkoterminowe</p> <p>IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</p>	<p>Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)</p> <p>Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)</p> <p>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</p> <p>Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)</p> <p>Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)</p>
AKTYWA RAZEM	
PASYWA	
<p>A. Kapitał własny</p> <p>I Kapitał podstawowy</p> <p>II Należne wpłaty na kapitał podstawowy</p> <p>III Udziały (akcje) własne</p> <p>IV Kapitał zapasowy</p> <p>V Kapitał z aktualizacji wyceny</p> <p>VI Pozostałe kapitały rezerwowe</p> <p>VII Zysk (strata) z lat ubiegłych</p> <p>VIII Zysk (strata) netto</p> <p>IX Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego</p> <p>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</p> <p>I Rezerwy na zobowiązania</p> <p>1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</p> <p>2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne</p> <p style="padding-left: 20px;">- długoterminowe</p> <p style="padding-left: 20px;">- krótkoterminowe</p> <p>3. Pozostałe rezerwy</p> <p style="padding-left: 20px;">- długoterminowe</p> <p style="padding-left: 20px;">- krótkoterminowe</p> <p>II Zobowiązania długoterminowe</p> <p>1. Wobec jednostek powiązanych</p> <p>2. Wobec pozostałych jednostek</p> <p style="padding-left: 20px;">a) kredyty i pożyczki</p> <p style="padding-left: 20px;">b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</p> <p style="padding-left: 20px;">c) inne zobowiązania finansowe</p> <p style="padding-left: 20px;">d) inne</p> <p>III Zobowiązania krótkoterminowe</p> <p>1. Wobec jednostek powiązanych</p> <p style="padding-left: 20px;">a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:</p> <p style="padding-left: 40px;">b) inne</p> <p>2. Wobec pozostałych jednostek</p> <p style="padding-left: 20px;">a) kredyty i pożyczki</p> <p style="padding-left: 20px;">b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</p>	<p>Wyemitowany kapitał podstawowy</p> <p>Wyemitowany kapitał podstawowy</p> <p>Wyemitowany kapitał podstawowy</p> <p>Pozostałe kapitały</p> <p>Pozostałe kapitały</p> <p>Pozostałe kapitały</p> <p>Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki</p> <p>Pozostałe kapitały</p> <p>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</p> <p>Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe</p> <p>Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe</p> <p>Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe</p> <p>Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe</p> <p>Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe; Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</p> <p>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</p> <p>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</p> <p>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</p> <p>Zobowiązania handlowe i pozostałe</p> <p>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</p> <p>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</p> <p>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</p>

<ul style="list-style-type: none"> c) inne zobowiązania finansowe d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: e) zaliczki otrzymane na dostawy g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń h) z tytułu wynagrodzeń i) inne 	<p>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</p> <p>Zobowiązania handlowe i pozostałe</p> <p>Zobowiązania handlowe i pozostałe</p> <p>Zobowiązania handlowe i pozostałe; Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego</p> <p>Zobowiązania handlowe i pozostałe</p> <p>Zobowiązania handlowe i pozostałe</p>
IV Rozliczenia międzyokresowe	
<ul style="list-style-type: none"> 1. Ujemna wartość firmy 2. Inne rozliczenia międzyokresowe 	<p>Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</p> <p>Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</p>
PASYWA RAZEM	
<p>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</p> <p>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</p> <p>C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</p> <p>D. Koszt sprzedaży</p> <p>E. Koszty ogólnego zarządu</p> <p>F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C - D - E)</p> <p>G. Pozostałe przychody operacyjne</p> <p>H. Pozostałe koszty operacyjne</p> <p>I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G - H)</p> <p>J. Przychody finansowe</p> <p>K. Koszty finansowe</p> <p>L. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów</p> <p>O. Zysk (strata) przed opodatkowaniem</p> <p>P. Podatek dochodowy</p> <p>S. Zysk (strata) netto (N - O - P)</p> <p>T. Inne całkowite dochody z tytułów:</p> <ul style="list-style-type: none"> I. Aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży II. Instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne III. Inne całkowite dochody IV. Podatek dochodowy związany z dochodami z innych całkowitych dochodów <p>U. Łączne całkowite dochody (S+T)</p>	<p>Przychody ze sprzedaży</p> <p>Koszt własny sprzedaży</p> <p>Zysk brutto na sprzedaży</p> <p>Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej</p> <p>Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej</p> <p>Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej</p> <p>Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej</p> <p>Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej</p> <p>Koszty finansowe</p> <p>Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej</p> <p>Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem</p> <p>Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną</p> <p>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</p> <p style="text-align: center;">podawane w kwocie netto w podziale na składniki, które nie zostaną i zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat</p>

X. Wpływ na sprawozdanie finansowe bieżących i przyszłych zmian w przepisach o rachunkowości.

Następujące nowe standardy oraz zmiany do standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE oraz weszły w życie od dnia 1 stycznia 2018 roku	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - zatwierdzony w UE w dniu 22 listopada 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

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

MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie)	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 28 :Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych" - wycena inwestycji długoterminowych	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Roczny program poprawek 2015 - 2017:	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
- Zmiany do MSSF 3 "Połączenia jednostek" - wycena udziałów we wspólnej działalności w momencie objęcia kontroli	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
- Zmiany do MSSF 11 "Wspólne ustalenia umowne" - brak wyceny we wspólnej działalności w momencie objęcia współkontroli	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – ujęcie konsekwencji podatkowych z tytułu wypłaty dywidendy	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
- Zmiany do MSR 23 :Koszty finansowania zewnętrznego" - kwalifikacja zobowiązań zaciągniętych specjalnie w celu pozyskania dostosowanego składnika aktywów, w sytuacji gdy działania niezbędne do przygotowania składnika aktywów do użytkowania lub sprzedaży są zakończone	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 19 "Świadczenia pracownicze" - zmiany do programu określonych świadczeń	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
KIMSF 23 "Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego"	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2020r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 3 :Połączenia przedsięwzięć" - definicja przedsięwzięcia	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 2 oraz MSR 8 - definicja terminu "istotny"	nie będą miały istotnego wpływu

	na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2021r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe"	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:
	31.12.2018	31.12.2017
Rzeczowe aktywa trwałe własne	172 600	241 078
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	34 441	32 864
Razem	207 041	273 942

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017
Odsetki		
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego		
Razem		

Nie wystąpiły koszty finansowania zewnętrznego aktywowane w rzeczowym majątku trwałym.

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017
Koszty	51 734	48 739
Umorzenie	-17 293	-15 875
Razem	34 441	32 864

Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
Stan na 01-01-2017									
Koszty	27 939	184 839	83 167	17 959	6 994	3 254			324 152
Umorzenie i odpisy aktualizujące		-8 717	-29 905	-9 367	-3 541				-51 530
Wartość księgowa netto	27 939	176 122	53 262	8 592	3 453	3 254	-	-	272 622
Zwiększenia	802	177	10 971	4 870	536	3 057			20 413
w tym nadwyżki z przeszacowania									
Zmniejszenia	-1 843	-1 971	-11 599	-1 655	-508	-1 517			-19 093
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji	-1	-1 971	-5 649	-1 609	-508				-9 738
Różnice kursowe									
Stan na 31-12-2017									
Wartość księgowa netto	26 898	174 328	52 634	11 807	3 481	4 794	-	-	273 942
Stan na 01-01-2018									
Koszty	26 898	185 016	87 457	22 218	7 526	4 794			333 909
Umorzenie		-10 688	-34 823	-10 411	-4 045				-59 967
Odpisy aktualizujące									
Wartość księgowa netto	26 898	174 328	52 634	11 807	3 481	4 794			273 942
Stan na 31-12-2018									
Koszty	21 462	123 433	94 740	24 362	8 312	3 645			275 954
Zwiększenia w tym:		4 307	7 935	3 287	786	1 085			17 400
-nabycia		1 603	532		316	1 085			3 536
-nabycia jednostki zależne									
-nadwyżki z przeszacowania									
-przeniesienia		2 704			470				3 174
-inne			7 403	3 287					10 690
Zmniejszenia w tym:	-5 437	-65 890	-652	-1 143		-2 234			-75 356

-zbycie			-589	-1 143					-1 732
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-inne	-5 437	-65 890	-63			-2 234			-73 624
Umorzenie	-1	-12 628	-40 372	-11 325	-4 587				-68 913
Zwiększenia w tym:	-1	-1 940	-6 160	-1 934	-542				-10 577
-amortyzacja	-1	-1 940	-6 160	-1 934	-542				-10 577
-nabycia jednostki zależne									
-inne									
Zmniejszenia			611	1 020					1 631
-zbycie			548	1 020					1 568
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-przeniesienia									
-inne			63						63
Odpisy aktualizujące									
-odpisy aktualizujące									
-cofnięcia odpisów aktualizujących									
Różnice kursowe									
Wartość netto	21 461	110 805	54 368	13 037	3 725	3 645	-	-	207 041
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

Nota 2 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	budynki i budowle	RAZEM
Stan na 01-01-2017	15 272	164 459	179 731
Nabycia nowych nieruchomości		28 331	28 331
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej		1 019	1 019
Różnice kursowe z przeliczenia			
Przeniesienia do i z zapasów			
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela	-134	1 521	1 387
Inne zmiany			
Stan na 31-12-2017	15 138	195 330	210 468
Nabycia nowych nieruchomości		122	122
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		-22 764	-22 764
Przeniesienia na inwestycje pod wynajem		68 620	68 620
Przeniesienia do i z zapasów		-2 196	-2 196
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany		-186	-186
Stan na 31-12-2018	15 138	238 926	254 064

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

Kwota 239 mln PLN dotyczy nieruchomości inwestycyjnych przeznaczonych pod wynajem :

- budynek Centrum Handlowego o wartości 125 mln PLN
- budynek Wodny Park Handlowy oddany do użytkowania w dniu 31.12.2017r. o wartości 28 mln PLN
- apartamenty w Helu o wartości 11 mln

- d) budynek Centrum Handlowego w Rumii o wartości 11mln PLN
- e) budynek handlowy w Starachowicach o wartości 18 mln PLN
- f) nieruchomość przeznaczona pod wynajem w Ostródzie o wartości 46 mln zł.

Z dniem bilansowym 31.12.2018r. Zarząd Spółki EXPO MAZURY S.A. podjął decyzję o przeznaczeniu części nieruchomości wystawowych o łącznej powierzchni 25.825,97 m² na wynajem. Wyceny nieruchomości inwestycyjnej dokonano na podstawie zdyskontowanych przyszłych przepływów pieniężnych w oparciu o zakontraktowane z klientami przychody i planowane koszty. Wartość księgowa środków trwałych przekwalifikowanych na inwestycje wynosi 45.856 tys. zł. Związane z wynajmem dotacje rozliczone zostały w wysokości 23.088 tys. zł. W wyniku bieżącego okresu sprawozdawczego zanotowano zysk z wyceny w łącznej kwocie 324 tys. zł.

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017
Własne	254 064	210 468
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	254 064	210 468

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017
Aktywowane koszty leasingu		
Zmiany wartości godziwej		
Razem		

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Wartość księgowa	254 064	210 468
Przychody z czynszów	45 299	41 814
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-26 827	-24 948
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów		
Razem:	18 472	16 866
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:
	31.12.2018	31.12.2017
I		
II	254 064	210 468
III		
Razem	254 064	210 468

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017
Własne	254 064	210 468
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	254 064	210 468

Nota 3 Wartości niematerialne

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017
Wartości niematerialne własne	16 159	16 911
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
<u>Razem</u>	<u>16 159</u>	<u>16 911</u>

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017
Odsetki		
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego		
<u>Razem</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017
Koszty		2 885
Umorzenie		-765
<u>Razem</u>	<u>-</u>	<u>2 120</u>

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
Stan na 01-01-2017						
Koszty		4 509	6 041			10 550
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-1 695			-1 695
Wartość księgowa netto		4 509	4 346			8 855
Zwiększenia		8 517	282			8 799
w tym nadwyżki z przeszacowania						
Zmniejszenia			-743			-743
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji			-743			-743
Różnice kursowe						
Stan na 31-12-2017						
Wartość księgowa netto		13 026	3 885			16 911
stan na 2018-01-01						
Koszty		13 026	6 323			19 349
Umorzenie			-2 438			-2 438
Odpisy aktualizujące						
Wartość księgowa netto		13 026	3 885			16 911
stan na 2018-12-31						
Koszty		13 026	6 323			19 349
Zwiększenia w tym:						
-nabycia			38			38
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne						
Umorzenie			-2 438			-2 438
Zwiększenia w tym:						
-amortyzacja			-790			-790
-nabycia jednostki zależne						
-inne						
Zmniejszenia						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-przeniesienia						
-inne						
Odpisy aktualizujące						
-odpisy aktualizujące						
-cofnięcia odpisów aktualizujących						
Różnice kursowe						
Wartość netto		13 026	3 133			16 159

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

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

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

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

Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	120	
Inne	697	3 191
Razem	817	3 191

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:
	31.12.2018	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 31.12.2018	31.12.2017
Długoterminowe aktywa finansowe	219	6	-	213
w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
- inne papiery wartościowe (obligacje)				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
w pozostałych jednostkach	219	6	-	213
- udziały lub akcje				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	219	6		213
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
Krótkoterminowe aktywa finansowe	478		-2 500	2 978
w jednostkach zależnych i współzależnych	-	-	-	-
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w jednostkach stowarzyszonych				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				

- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w pozostałych jednostkach	478		-2 500	2 978
- 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	478		-2 500	2 978
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
Razem	697	6	-2 500	3 191

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio	JHM Development S.A	PBDiM Kobyłarnia S.A.	Expo Mazury S.A.	MIRBUD Kazachstan Sp. z o.o.	MIRBUD Ukraina Sp. z o.o.
Aktywa razem	346 310	219 740	161 902		
Zobowiązania długoterminowe	23 755	28 336	25 592		
Zobowiązania krótkoterminowe	35 200	134 757	37 216		
Kapitał własny	286 849	56 647	99 095		
Bezpośredni udział w kapitale	86,28%	100,00%	65,91%	100,00%	100,00%
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	86,28%	100,00%	99,99%	100,00%	100,00%
Przychody ze sprzedaży	98 756	455 422	5 943		
Zysk (strata) netto	10 636	1 755	464		
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	10 636	1 755	464		
Przepływy pieniężne netto razem	-3 818	-8 142	-391		

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych pośrednio	Marywińska 44 Sp. z o.o.	JHM 1 Sp. z o.o.	JHM 2 Sp. z o.o.
Aktywa razem	185 219	19 655	14 040
Zobowiązania długoterminowe	36 954	8 263	1 818
Zobowiązania krótkoterminowe	17 420	652	2 762

Kapitał własny	130 845	10 561	9 402
Bezpośredni udział w kapitale	86,28%	86,28%	86,28%
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	86,28%	86,28%	86,28%
Przychody ze sprzedaży	42 548	991	835
Zysk (strata) netto	6 106	522	115
Przepływy pieniężne netto razem	6 106	522	115

W dniu 07 września 2018 roku Sądu Rejonowego w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego o wpisaniu podwyższonego kapitału zakładowego spółki zależnej od Emitenta Expo Mazury Spółka Akcyjna z siedzibą w Ostródzie do kwoty 125 928 000,00zł. Kapitał zakładowy został podwyższony w drodze emisji 9.000.000 akcji serii „E” o cenie emisyjnej równej cenie nominalnej tj. 1,00 zł każda.

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

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terenie Ukrainy w zakresie budowy budynków mieszkalnych i niemieskalnych, budowy dróg i kolei, wykonywania specjalistycznych robót budowlanych, prac wykończeniowych i architektonicznych. Kapitał zakładowy ТОВ «МІРБУД» wynosi 720 000,00 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 31.12.2018r 97.704,00 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Wspólnik ma obowiązek wnieść zadeklarowany kapitał zakładowy w okresie 12 miesięcy od dnia rejestracji Spółki. Na dzień 31.12.2018r wartość wniesionego kapitału wynosiła 120.030,52 zł. Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

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:
	31.12.2018	31.12.2017
<u>Należności długoterminowe</u>	<u>14 482</u>	<u>15 907</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych		
należności handlowe od pozostałych jednostek		
inne należności od jednostek powiązanych		
inne należności od pozostałych jednostek powiązanych	14 482	15 907
<u>Należności krótkoterminowe</u>	<u>279 303</u>	<u>236 851</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych		
należności handlowe od pozostałych jednostek	148 195	89 999
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych		
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	16 535	27 397
inne należności od jednostek powiązanych		
inne należności od pozostałych jednostek	112	
kwoty przekazane na dostawy	1 215	4 252
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	4 120	4 684
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	24 487	26 759
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	84 639	83 760
<u>Razem</u>	<u>293 785</u>	<u>252 758</u>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017
<u>Należności handlowe brutto</u>	<u>296 753</u>	<u>255 704</u>
nieprzeterminowane	211 884	168 544
przeterminowane do 1 miesiąca	33 772	42 770
przeterminowane od 1 miesiąca do 3 miesięcy	19 901	9 198
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	5 848	5 397
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	1 998	3 047
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	23 350	23 802
odpis aktualizujący należności	-2 968	-2 946
<u>Należności handlowe netto</u>	<u>293 785</u>	<u>252 758</u>

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
Stan na 01-01-2017	-3 518	-	-	-3 518
Zwiększenia	-349	-	-	-349
Rozwiązania	365	-	-	365
Wykorzystania	556	-	-	556
Stan na 31-12-2017	-2 946	-	-	-2 946
Zwiększenia	-593	-	-	-593
Rozwiązania	287	-	-	287
Wykorzystania	284	-	-	284
stan na 31-12-2018	-2 968	-	-	-2 968

Na wynik finansowy Emitenta w perspektywie co najmniej jednego kwartału może wpłynąć możliwość odzyskania należności przeterminowanych powyżej 365 dni. Na dzień 31.12.2018 roku na należności te składają się należności od następujących podmiotów:

- Fabryka Biznesu Sp. z o.o. na kwotę 9 103 tys. zł. Spółka prowadzi procedurę egzekwowania należności, która zdaniem Emitenta doprowadzi do ściągnięcia całej należności
- RADMAX P Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo Akcyjna w kwocie 2 681 tys. zł. Emitent zlecił egzekwowanie należności Komornikowi Sądowemu.
- F-Grup Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo Akcyjna w kwocie 8 934 tys. zł. Dłużnik jest w upadłości. W dniu 09.11.2018r Syndyk masy upadłościowej złożył w Sądzie listę uznanych wierzytelności F-Group w łącznej kwocie 33.152 tys. zł. w tym wierzytelności MIRBUD S.A. wobec upadłego zostały uznane w łącznej kwocie 8.934 tys. zł. Opierając się na wcześniejszych wyliczeniach Zarządcy Przymusowego, wartość masy upadłościowej Spółki F-Group Sp. z o.o. sp. k.a szacowana jest w przypadku sprzedaży wymuszonej na kwotę nie niższą niż 58.100 tys. zł, co pozwoli spłacić wszystkich wierzycieli. Obecnie prowadzona jest przez Syndyka procedura unieważnienia sprzedaży nieruchomości Spółki F-Group Sp. z o.o. sp. KA położonej w Nowym Dworze Mazowieckim i przekazania jej do masy upadłościowej Spółki F-Group Sp. z o.o. sp. k.a. Syndyk uzyskał zabezpieczenie Sądowe dotyczące nieruchomości, które są ujawnione w księdze wieczystej.

Zarząd w celu oceny skuteczności ściągania należności przeterminowanych powyżej 365 dni i oszacowania ryzyka dokonał analizy ww. zakresie w oparciu o dane za lata 2015-2017. W wyniku analizy ustalono, że w badanym okresie Emitent odzyskał wszystkie należności z tego przedziału wiekowego.

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:
	31.12.2018	31.12.2017
Inne aktywa długoterminowe	1 053	1 983
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	1 053	1 983
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane		
Inne aktywa krótkoterminowe	3 262	6 592
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	3 262	3 635
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane		2 957
Razem	4 315	8 575

Nota 9 Zapasy.

Zapasy	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017
Materiały	11 376	11 533
Półprodukty i produkty w toku	114 853	38 736
Produkty gotowe	16	16
Towary	61 258	49 520
Kontrakty deweloperskie zakończone	29 436	72 831
Razem	216 939	172 636

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Kontrakty deweloperskie zakończone
Stan na 01-01-2017	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
Stan na 31-12-2017	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
stan na 31-12-2018	-	-	-	-	-

Nie wystąpiły okoliczności wskazujące na potrzebę stworzenia odpisów aktualizujących zapasów.

Nota 10 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	38 184	21 674
w tym: środki zgromadzone na rachunku split payment	11	0
Lokaty terminowe	22 647	21 913
Inne aktywa pieniężne	3 314	2 957
Razem	64 145	46 544

Lokata terminowa w kwocie 1.800 tys. zł. stanowi oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie umowy kredytowej spółki Marywilska 44.

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

Kwota 3.937 tys. zł. to krótkoterminowe lokaty spółki JHM Development SA.

Lokata terminowa w kwocie 146 tys. zł. stanowi oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie umowy kredytowej spółki JHM 2 Sp. z o.o.

Lokaty terminowe w kwocie 15.764 tys. zł. stanowią oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie należytego wykonania kontraktów budowlanych MIRBUD S.A.

W związku z powyższym są one ograniczone co do dysponowania.

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

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

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

Nota 12 Kapitały.

Kapitały i zobowiązania	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017
Wyemitowany kapitał podstawowy	8 249	8 249
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	122 810	100 011
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej		
Skumulowane pozostałe dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		
Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	170 264	170 544
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	24 644	22 798
Różnice kursowe z przeliczenia		
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	56 656	54 264
Razem	382 623	355 866

Struktura kapitału akcyjnego	Liczba akcji	Wartość kapitału	wartość nominalna akcji	Data rejestracji	Sposób pokrycia
	tys. Sztuk	w tys. PLN	w PLN	dd. mm. rrrr	
Akcje zwykłe serii A	19 500	1 950	0,10	22.12.2006	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii B	14 625	1 463	0,10	22.12.2006	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii C	2 264	226	0,10	22.12.2006	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii D	3 611	361	0,10	22.12.2006	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii E	5 000	500	0,10	11.12.2019	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii F	10 000	1 000	0,10	03.03.2010	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii G	10 000	1 000	0,10	19.05.2010	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii H	10 000	1 000	0,10	18.08.2010	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii I	7 493	749	0,10	25.06.2014	Wkład pieniężny
Razem na początek okresu	82 493	8 249	-	-	-
Razem na koniec okresu	82 493	8 249	-	-	-
Razem na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji	82 493	8 249	-	-	-

Struktura kapitału akcyjnego	Jerzy Mirgos	Nationale-Nederlande OFE	Peter Gyllenhammar AB	Pozostali akcjonariusze
Stan na 31-12-2017				
Posiadane akcje zwykłe	33 145 008	10 193 049		39 154 443
Posiadane akcje uprzywilejowane				
Udział w kapitale	40,18%	12,36%		47,46%
Udział w zysku	40,18%	12,36%		47,46%
Udział w głosach	40,18%	12,36%		47,46%
Stan na 31-12-2018				
Posiadane akcje zwykłe	34 159 333	10 193 049	4 188 857	33 951 261
Posiadane akcje uprzywilejowane				
Udział w kapitale	41,41%	12,36%	5,08%	41,16%
Udział w zysku	41,41%	12,36%	5,08%	41,16%
Udział w głosach	41,41%	12,36%	5,08%	41,16%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji				
Posiadane akcje zwykłe	34 159 333	10 193 049		38 140 118
Posiadane akcje uprzywilejowane				
Udział w kapitale	41,41%	12,36%		46,23%
Udział w zysku	41,41%	12,36%		46,23%
Udział w głosach	41,41%	12,36%		46,23%

Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących	Jerzy Mirgos - Prezes Zarządu	Dariusz Jankowski - Przewodniczący rady nadzorczej
Stan na 31-12-2017		
Posiadane akcje zwykłe	33 145 008	39
Posiadane akcje uprzywilejowane		
Udział w kapitale	40,18%	0,00%
Udział w zysku	40,18%	0,00%
Udział w głosach	40,18%	0,00%
Stan na 31-12-2018		
Posiadane akcje zwykłe	34 159 333	39
Posiadane akcje uprzywilejowane		
Udział w kapitale	41,41%	0,00%
Udział w zysku	41,41%	0,00%
Udział w głosach	41,41%	0,00%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji		
Posiadane akcje zwykłe	34 159 333	39

Posiadane akcje uprzywilejowane		
Udział w kapitale	41,41%	0,00%
Udział w zysku	41,41%	0,00%
Udział w głosach	41,41%	0,00%

Nota 13 Rezerwy.

Rezerwy	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017
Rezerwy długoterminowe	<u>2 526</u>	<u>2 408</u>
rezerwa na odprawy emerytalne	2 526	935
pozostałe rezerwy długoterminowe		1 473
Rezerwy krótkoterminowe	<u>3 267</u>	<u>2 974</u>
rezerwa na odprawy emerytalne	494	542
rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 000	1 000
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych		
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 773	1 432
Razem	<u>5 793</u>	<u>5 382</u>

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:
	31.12.2018	31.12.2017
<u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>170 196</u>	<u>177 936</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych		
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	142 799	162 222
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		
Wyemitowane papiery dłużne	10 500	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	16 897	15 714
Pozostałe		
<u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>66 889</u>	<u>67 754</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych		
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	58 621	59 070
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		
Wyemitowane papiery dłużne	81	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	8 187	8 684
Pozostałe		
Razem	237 085	245 690

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					Razem
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe	
Stan na 01-01-2017	237 441	-	-	22 785	-	260 226
Naliczone odsetki	12 908			987		13 895
Zapłacone odsetki	-12 655			-987		-13 642
Zaciągnięcia	87 591			12 028		99 619
Spłaty	-103 740			-10 415		-114 155
Średni stan zobowiązań	229 367			23 592		252 958
Realna stopa procentowa	5,63%			4,18%		5,49%
Stan na 31-12-2017	221 292			24 398		245 690
minimalne opłaty do 1 roku	92 146			10 678		102 824
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	89 041			13 720		102 761
minimalne opłaty powyżej 5 lat	40 105					40 105
odsetki płatne do 1 roku	9 252			734		9 986
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	20 053			1 148		21 201
odsetki płatne powyżej 5 lat	3 176					3 176
Przybliżona wartość godziwa	217 796			23 848		241 644
stan na 2018-01-01	221 292			24 398		245 690
Naliczone odsetki	13 497		240	1 008		14 745
Zapłacone odsetki	-13 409		-159	-1 008		-14 576
Zaciągnięcia	46 228		10 581	10 690		67 499
Spłaty	-66 100			-10 004		-76 104
Średni stan zobowiązań	211 356		5 291	24 741		241 388
Realna stopa procentowa	6,39%		4,54%	4,07%		6,11%
Stan na 31-12-2018	201 420		10 581	25 084		237 085
minimalne opłaty do 1 roku	58 621		81	8 187		66 889
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	140 969		10 500	16 897		168 366

minimalne opłaty powyżej 5 lat	1 830				1 830
odsetki płatne do 1 roku	12 862		630	1 022	14 514
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	36 476		1 890	2 754	41 120
odsetki płatne powyżej 5 lat	117				117
Przybliżona wartość godziwa	209 337		13 101	24 327	243 907

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

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

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

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

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

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

Nota 15 Zobowiązania handlowe i pozostałe.

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania długoterminowe	47 720	49 052
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	47 720	49 052
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych		
Zobowiązania krótkoterminowe	322 839	235 212
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych		17
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych		
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	212 681	139 101
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych		1 809
Zaliczki otrzymane	27 552	15 518
Zobowiązania wekslowe		
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	42 535	41 493
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	3 370	3 027
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	35 435	34 133
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	1 266	114
Razem	370 559	284 264

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania handlowe	370 559	284 264
nieprzeterminowane	308 366	262 477
przeterminowane do 1 miesiąca	27 831	7 111
przeterminowane od 1 miesiąca do 3 miesięcy	31 897	7 240
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	2 465	5 691
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy		1 745
przeterminowane powyżej 12 miesięcy		
Przeterminowane razem	62 193	21 787

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:
	31.12.2018	31.12.2017
<u>Długoterminowe</u>	23 340	55 476
Przychody rozliczane w czasie	23 340	55 476
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		
Pozostałe pozycje		
<u>Krótkoterminowe</u>	26 591	30 166
Przychody rozliczane w czasie	22 776	27 971
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	3 815	2 195
Pozostałe pozycje		
Razem	49 931	85 642

Nota 17 Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 129 275	821 092
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	1 193 908	821 092
Przychody netto ze sprzedaży towarów	13 853	19 796
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	13 853	19 796
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		18 968
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		18 968
Razem	1 143 128	859 856

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 129 275	821 092
- sprzedaż krajowa	1 129 275	821 092
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży towarów	13 853	19 796
- sprzedaż krajowa	13 853	19 796
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		18 968
- sprzedaż krajowa		18 968
- sprzedaż eksportowa		
Razem	1 143 128	859 856

Rozliczenie zysków lub strat z tytułu usług długoterminowych w trakcie realizacji	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Przychody zafakturowane usług w trakcie realizacji	805 264	961 946
Korekta przychodów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych	84 639	83 760
Razem	889 903	1 045 706
Koszty poniesione usług w trakcie realizacji	-797 271	-947 947
Korekta kosztów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych		
Razem	-797 271	-947 947
Straty na kontraktach realizowanych		
<u>Wpływ na wynik finansowy bieżący</u>	<u>84 639</u>	<u>83 760</u>
<u>Wpływ na wyniki skumulowane niezakończonych kontraktów na dzień bilansowy</u>	<u>92 632</u>	<u>97 759</u>

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

Nota 18 Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-1 037 116	-741 278
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-1 037 116	-741 278
Wartość sprzedanych towarów	-12 808	-16 351
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-12 808	-16 351
Wartość sprzedanych materiałów		-17 998
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		-17 998
Razem	-1 049 924	-775 627

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-1 037 116	-741 278
- koszty własne sprzedaży krajowej	-1 037 116	-741 278
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych towarów	-12 808	-16 351
- koszty własne sprzedaży krajowej	-12 808	-16 351
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych materiałów		-17 998
- koszty własne sprzedaży krajowej		-17 998
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Razem	-1 049 924	-775 627

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Amortyzacja	-11 367	-10 481
Zużycie materiałów i energii	-244 100	-151 482
Usługi obce	-747 987	-590 932
Podatki i opłaty, w tym:	-6 262	-6 103
Wynagrodzenia	-60 223	-53 228
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-11 556	-9 993
Pozostałe koszty rodzajowe	-18 281	-18 429
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-12 808	-34 349
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
Razem	-1 112 584	-874 997

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
W koszcie własnym sprzedaży	-1 049 924	-775 627
W zmianie stanów aktywów	-10 762	-54 693
W kosztach sprzedaży	-5 436	-5 157
W kosztach ogólnych zarządu	-46 462	-39 520
W innych pozycjach		
Razem:	-1 112 584	-874 997

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

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

Nota 20 Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Koszty sprzedaży	-5 436	-5 157
Koszty zarządu	-46 462	-39 520
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne	-867	-1 418
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	108	276
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	590	246
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		1 019
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych	-22 764	
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych	-4	
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych		
Dywidendy		
Odsetki	1 848	1 304
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	7	
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej	1 784	-377
Inne przychody	43 582	18 808
Inne koszty	-14 544	-11 545
Przychody razem	47 919	21 653
Koszty razem	-90 077	-58 017

Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		
Razem		

Powyższe pozycje nie wystąpiły

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Rzeczowe aktywa trwałe		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Wartości niematerialne		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Należności	-306	
-zawiązanie odpisu aktualizującego	-593	-901
-odwrócenie odpisu aktualizującego	287	306
Zapasy		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Pozostałe		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Razem odpisy aktualizujące aktywa	<u>-593</u>	<u>-901</u>
Razem odwrócenie odpisów aktualizujących	<u>287</u>	<u>306</u>

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
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		1 019
Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-22 764	
Wynik na inwestycjach w nieruchomości	-22 764	1 019

Powyższe pozycje nie wystąpiły

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Dywidendy do jednostek powiązanych		
Dywidendy do jednostek pozostałych		
Odsetki do jednostek powiązanych		
Odsetki do jednostek pozostałych	1 848	740
Przychody ze sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Koszt własny sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych		
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych		
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających		
Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających		
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Przychody z tytułu wzrostu inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Dodatnie różnice kursowe	1 784	620
Ujemne różnice kursowe		-56
Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej	3 632	1 304

Inne przychody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Dotacje otrzymane	32 256	9 186
Pozostałe przychody od jednostek pozostałych-refaktury	4 193	2 647
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek	7 133	6 975
Razem	43 582	18 808

Inne koszty	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Darowizny		-143
Pozostałe koszty od jednostek pozostałych-refaktury	-4 193	
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek	-10 351	-11 402
Razem	-14 544	-11 545

Nota 21 Koszty finansowe.

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Odsetki od kredytów		-12 461	-12 023
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		-1 008	-987
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych		-736	-540
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		-1 004	-2 020
Wycena instrumentów kapitałowych			
Odsetki z tytułu umów faktoringowych		-1 036	-885
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych		-271	
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek		-1 119	
Koszty razem finansowe		-17 635	-16 455

Nota 22 Podatek dochodowy.

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Podatek dochodowy część bieżąca	-5 270	-2 777
Podatek dochodowy część odroczone	-1 105	-3 530
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
Razem podatek dochodowy	-6 375	-6 307

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	33 411	31 410
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-6 348	-5 968
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend		
Ulgi podatkowe		
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieuwjęte w podatku odroczonym		
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	-27	-339
Inne		
Podatek dochodowy w rachunku wyników	-6 375	-6 307

Podatek odroczony	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	22 293	19 382
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	491	570
- z tytułu pozostałych rezerw	2 748	1 934
- z tytułu naliczonych odsetek	40	79
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	610	671
- z tytułu wyceny inwestycji	1 035	282
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych		344
- z tytułu strat z lat ubiegłych	14 925	3 976
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	63	62
- z tytułu różnic kursowych	33	
- pozostałe	2 348	11 464
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	30 859	26 843
- z tytułu naliczonych odsetek	254	440
- z tytułu wyceny inwestycji	3 383	3 553
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	9 005	8 679
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	17 938	13 906
- z tytułu różnic kursowych	108	
- z tytułu wartości firmy		
- pozostałe	171	265
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	-8 566	-7 461

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu	-7 461	-3 931
Odniesienie na wynik finansowy	-1 105	-3 530
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody		
Inne odniesienie na kapitał własny		
Jednostki zależne		
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu	-8 566	-7 461

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu	-366	-2 747
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	2 927	7 761
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-5 270	-2 777
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu	-2 709	2 237

Nota 23 Inne całkowite dochody.

Inne całkowite dochody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		
Zyski i straty aktuarialne		
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach		
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków		
Skutki wyceny instrumentów finansowych przez inne całkowite dochody		
Część efektywna rachunkowości zabezpieczeń		
Skutki aktualizacji majątku trwałego		
Przeniesienie do sprawozdania z rachunku zysku i strat		
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w innych całkowitych dochodach		
<u>Inne całkowite dochody netto</u>	-	-
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	-

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

Nota 24 Zysk na jedną akcję.

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	24 644	22 798
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		
Razem	24 644	22 798
Średnioważona ilość akcji zwykłych w tysiącach sztuk	82 493	82 493
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,30	0,28
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)		
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	24 644	22 798
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk		
Teoretyczna zamiana obligacji zamiennych w tysiącach sztuk		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk	82 493	82 493
Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,30	0,28

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	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Działalność kontynuowana	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	1 074 696	97 831	45 340	5 943	2 010	1 225 820	-82 692	1 143 128
Koszt własny sprzedaży	-1 022 144	-79 033	-26 827	-5 904	-2 557	-1 136 465	-86 541	-1 049 924
Zysk brutto na sprzedaży	52 552	18 798	18 513	39	-547	89 355	3 849	93 204
EBIT	26 773	12 605	12 927	2 556	-547	54 314	-3 268	51 046
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	10 250	12 472	9 116	464	-547	31 755	1 656	33 411
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-1 780	-2 344	-1 809		104	-5 829	-546	-6 375
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	8 470	10 128	7 307	464	-443	25 926	1 110	27 036
Działalność zaniechana	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej								
ZYSK (STRATA) NETTO	8 470	10 128	7 307	464	-443	25 926	1 110	27 036
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	8 470	10 128	7 307	464	-443	25 926	-1 282	24 644

Koncentracja odbiorców wg segmentów działalności	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Odbiorca 1	93 844					93 844		93 844
Odbiorca 2	68 151					68 151		68 151
Odbiorca 3	64 843					64 843		64 843
RAZEM	226 838					226 838		226 838

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018
Aktywa trwałe	474 863	13 491	241 078	168 249		897 681	-382 250	515 431
Aktywa obrotowe	395 016	215 262	4 329	2 170		616 777	-52 650	564 127
Aktywa razem	869 879	228 753	245 407	170 419	-	1 514 458	-434 900	1 079 558
Kapitał własny	327 263	171 853	177 300	99 095		775 511	-392 889	382 622
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	155 329	24 101	47 270	48 933		275 633	-992	274 641
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	395 804	32 799	20 837	13 874		463 314	-41 019	422 295
Razem kapitały i zobowiązania	878 396	228 753	245 407	161 902	-	1 514 458	-434 900	1 079 558

Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018
Wartość firmy przypisana do segmentu	4 509			8 517				13 026
Stopa wolna od ryzyka	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%		
Ryzyko ogólne wg. Damodorana	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%		
współczynnik beta dla branży wg. Damodorana	0,72	0,58	0,36	0,86	0,37	0,58		
Ryzyka jednostkowe	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%		
Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych	9,20%	7,80%	5,60%	10,60%	5,70%	7,78%		7,78%

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.12.2017
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	863 351	95 840	42 014	19 160	1 811	1 022 176	-162 320	859 856
Koszt własny sprzedaży	-808 708	-79 386	-25 101	-18 820	-2 434	-934 449	158 822	-775 627
Zysk brutto na sprzedaży	54 643	16 454	16 913	340	-623	87 727	-3 498	84 229
EBIT	32 103	9 442	13 349	2 183	-623	56 454	-8 589	47 865
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	15 198	7 944	12 618	-508	-623	34 629	-3 219	31 410
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-3 454	-1 430	-2 328		118	-7 094	787	-6 307
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	11 744	6 514	10 290	-508	-505	27 535	-2 432	25 103
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej								
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>11 744</u>	<u>6 514</u>	<u>10 290</u>	<u>-508</u>	<u>-505</u>	<u>27 535</u>	<u>-2 432</u>	<u>25 103</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>11 744</u>	<u>6 514</u>	<u>10 290</u>	<u>-508</u>	<u>-505</u>	<u>27 535</u>	<u>-4 737</u>	<u>22 798</u>

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017
Aktywa trwałe	452 612	26 439	231 293	182 771	-	893 115	-354 309	538 806
Aktywa obrotowe	331 361	186 391	9 969	2 704	-	530 425	-65 178	465 247
Aktywa razem	783 973	212 830	241 262	185 475	-	1 423 540	-419 487	1 004 053
Kapitał własny	306 210	171 320	159 874	84 610	-	722 014	-366 148	355 866
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	173 519	7 244	52 016	82 486	-	315 265	-3 550	311 715
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	304 244	34 266	29 372	18 379	-	386 261	-49 789	336 472
Razem kapitały i zobowiązania	783 973	212 830	241 262	185 475	-	1 423 540	-419 487	1 004 053

Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017
Wartość firmy przypisana do segmentu	4 509	-	-	8 517	-	-	-	13 026
Stopa wolna od ryzyka	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	-	3,00%
Ryzyko ogólne wg. Damodorana	6,06%	6,06%	6,06%	6,06%	6,06%	6,06%	-	6,06%
współczynnik beta dla branży wg. Damodorana	0,75	0,85	0,63	0,75	0,93	0,78	-	0,78
Ryzyka jednostkowe	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	-	2,00%
Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych	8,80%	9,70%	7,71%	8,80%	10,43%	9,09%	-	9,09%

Nota 26 Transakcje z jednostkami powiązаныmi.

Transakcje z jednostkami powiązаныmi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązаныe nieposiadające powiązań kapitałowych		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Przychody ze sprzedaży	-64 633	65 793						
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek	-3 510	2 542						
Pozostałe przychody								
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych								
Nabycie usług i inne koszty operacyjne	-21 560	-139 474						
Nabycia aktywów trwałych								
Koszty odsetek	-2 339	-2 828						
Pozostałe koszty								
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń							-8 131	-8 005
Należności z tytułu pożyczek								
Należności handlowe i pozostałe	14 810	25 243						
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe	26 068	-25 135						

Wynagrodzenia kluczowego personelu jednostki dominującej	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	
Jerzy Mirgos	MIRBUD S.A.	Prezes Zarządu	1 323	1 572			Na wynagrodzenie składa się wynagrodzenie z umowy o pracę, pełnienia funkcji Prezesa Zarządu oraz otrzymane przychody z tytułu udzielonych jednostce poręczeń
Sławomir Nowak	MIRBUD S.A.	Wiceprezes Zarządu	900	900			
Paweł Korzeniowski	MIRBUD S.A.	Członek Zarządu	540	545			
Tomasz Sałata	MIRBUD S.A.	Członek Zarządu	514	521			
Ewa Przybył	MIRBUD S.A.	Prokurent	276	261			
Hubert Bojdo	MIRBUD S.A.	Członek Rady Nadzorczej	30	30			
Agnieszka Bujnowska	MIRBUD S.A.	Sekretarz Rady Nadzorczej	36	37			
Andrzej Zakrzewski	MIRBUD S.A.	Członek Rady Nadzorczej	30	30			
Waldemar Borzykowski	MIRBUD S.A.	Członek Rady Nadzorczej	36	36			
Dariusz Jankowski	MIRBUD S.A.	Przewodniczący Rady Nadzorczej	55	55			
Krystyna Byczkowska	MIRBUD S.A.	Członek Rady Nadzorczej		37			
Krystyna Lachowicz	MIRBUD S.A.	Członek Rady Nadzorczej	30	30			
Razem			3 770	3 793			

Wynagrodzenia kluczowego personelu jednostek zależnych	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi	
			w tys. PLN		w tys. PLN	
			31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Zarząd	Kobylarnia S.A.		1 741	1 654		
Rada Nadzorcza	Kobylarnia S.A.		55	55		
Zarząd	JHM Development		1 028	888		
Rada Nadzorcza	JHM Development		108	94		
Prokurent	JHM Development		40			
Zarząd	Expo Mazury		348	541		
Rada Nadzorcza	Expo Mazury		60	60		
Zarząd	Marywilaska 44		900	840		
Rada Nadzorcza	Marywilaska 44		81	80		
Razem			4 361	4 212		

Nota 27 Wynagrodzenie biegłego rewidenta.

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	111	105
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego	64	60
Pozostałe usługi		2
Razem	175	167

Nota 28 Instrumenty finansowe.

Aktywa finansowe wg MSR 39	Dostępne do sprzedaży		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Pożyczki i należności		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	478	2 978	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Należności handlowe i inne					293 785	255 361		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					64 145	46 544		
Pozostałe aktywa finansowe								
Razem Aktywa finansowe	-	-	-	-	358 408	304 883	-	-
Przychody z dywidend								
Przychody z tytułu odsetek	-	-	-	-	1 848	1 304	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych					1 784	-377		
Odwrotczenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-	-	-	-	-759	-1 418	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji								
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-			-	-
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych	-	-	-	-	2 873	-491	-	-

Zobowiązania finansowe wg MSR 39	Instrumenty kapitałowe		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Kredyty	-	-	-	-	237 085	245 690	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					370 559	284 264		
Pozostałe zobowiązania finansowe								
Razem zobowiązania finansowe	-	-	-	-	607 644	529 954	-	-
Odsetki	-	-	-	-	-15 241	-14 435	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych					-271			
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych	-	-	-	-	-15 512	-14 435	-	-

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Nazwa jednostki	Jednostka	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	waluta	Kwota pozostała do spłaty – część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty – część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN		5 123	WIBOR 1M+marża	24.06.2019	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	5 000	PLN		5 000	WIBOR 1M+marża	24.06.2019	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	21 000	PLN	4 758	1 464	WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości
MBANK	MIRBUD S.A.	20 000	PLN	18 100		WIBOR 1M+marża	30.06.2020	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN		9 719	WIBOR 1M+marża	30.11.2019	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	MIRBUD S.A.	15 000	PLN	14 944		WIBOR 1M+marża	31.03.2020	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu	MIRBUD S.A.	40 000	PLN	37 000		WIBOR 1M+marża	31.12.2020	hipoteki na nieruchomościach
Mercedes-Benz	MIRBUD S.A.	635	PLN	105	125	5%	31.07.2020	cesja z polisy ubezpieczeniowej
BOŚ BANK	MIRBUD S.A.	25 000	PLN		21 302	WIBOR 1M+marża	01.08.2019	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
MFACTORING	MIRBUD S.A.	10 000	PLN		26	WIBOR 1M+marża	14.03.2019	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
odsetki od kredytów	MIRBUD S.A.		PLN		88			
Razem kredyty i pożyczki				74 907	42 847	117 754		

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółki z Grupy MIRBUD według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Nazwa jednostki	Spółka	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 S.A.	4 000	PLN			stopa referencyjna + marża	02.11.2020	hipoteka
Bank Spółdzielczy	JHM S.A.	2 700	PLN	1 425	900	stopa referencyjna + marża	30.07.2021	hipoteka
ALIOR BANK	JHM 2 Sp. z o.o.	8 500	PLN	1 653	287	WIBOR 3M+marża	31.12.2024	hipoteka, poręczenie JHM Development
ALIOR BANK	JHM S.A.	44 956	PLN	0	0	WIBOR 3M+marża	31.05.2023	Poręczenie MIRBUD, przelew wierzytelności
Bank Polskiej Spółdzielczości	JHM S.A.	35 725	PLN	9 980	0	WIBOR 3M+marża	30.09.2021	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Bank Polskiej Spółdzielczości	JHM S.A.	700	PLN	0	0	WIBOR 3M+marża	30.09.2021	hipoteka, poręczenie MIRBUD
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	Marywilska 44 Sp. z o.o.	33 000	PLN	27 273	3 273	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	Poręczenie MIRBUD, depozyt 1 800 tys. zł
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	Marywilska 44 Sp. z o.o.	5 000	PLN	0	1 579	WIBOR 1M+marża	30.12.2019	Poręczenie MIRBUD, przelew wierzytelności
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	JHM 1 Sp. z o.o.	2 350	EUR	8 263	606	EURIBOR +marża	30.09.2031	hipoteka, poręczenie MIRBUD
ALIOR BANK	Expo Mazury S.A.	37 500	PLN	19 298	3 088	WIBOR 3M+marża	27.03.2026	Hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
BGK	PBDiM Kobyłarnia S.A.	30 000	PLN		1 684	WIBOR 1M+marża	30.11.2019	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	PBDiM Kobyłarnia S.A.	30 000	PLN		4 357	WIBOR 1M+marża	06.06.2020	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	PBDiM Kobyłarnia S.A.	15 000	PLN			WIBOR 3M+marża	30.09.2019	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Razem kredyty i pożyczki spółki zależne				67 892	15 774			
Razem kredyty i pożyczki grupa MIRBUD				142 799	58 621			
				201 420				

Instrumenty finansowe wg hierarchii wartości godziwej	Poziom I		Poziom II		Poziom III	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Aktywa	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe a aktywach	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-

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

Nota 29 Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych.

Nie stwierdzono, żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

Nota 30 Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi.

Pozycja nie występuje

Nota 31 Połączenia przedsięwzięć.

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

Nota 32 Planowane istotne nakłady inwestycyjne.

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

Nota 33 Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

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

Nota 34 Struktura zatrudnienia.

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Pracownicy nieprodukcyjni	343	350
Pracownicy produkcyjni	304	286
Razem	647	636

Nota 35 Dywidendy deklarowane i wypłacone.

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 11 maja 2018, podjęło uchwałę nr 9(1)/2018 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2017 i postanowiło z zysku netto w kwocie 7.357 tys. zł osiągniętego w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. przeznaczyć na wypłatę dywidendy kwotę w wysokości 2.076 tys. zł (słownie: dwa miliony siedemdziesiąt sześć tysięcy 00/100) złotych tj. 0,03zł brutto (słownie: trzy grosze) na jedną akcję, (z czego na jednostkę dominującą MIRBUD S.A. przeznaczona kwota dywidendy wyniosła 1.791 tys. zł) oraz wyłączyć od podziału pozostałą część zysku w kwocie 5.281 tys. zł (słownie: pięć milionów dwieście

osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych) i przeznaczyć ją na kapitał zapasowy Spółki. Ustalono dzień dywidendy (D) na dzień 31 lipca 2018r, a dzień wypłaty dywidendy (W) na dzień 30 września 2018r.

Dywidenda została wypłacona w całości dnia 28.09.2018r.

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:	Stan na:	Stan na:	
		31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	dd-mm-rrrr
Zabezpieczenie kredytu 202-129/3/II/2/2008	hipoteka	6 222	26 700	26 700	25 141	25 944		01.03.2023	
Zabezpieczenie pożyczki ARP	hipoteka	37 000	60 000	60 000	68 396	173 321		31.12.2020	
Zabezpieczenie kredytu BOŚ BANK	hipoteka	21 302	59 508	59 508	6 329	6 329		01.08.2019	
Zabezpieczenie kredytu KIN 173850	hipoteka	30 545	49 500	49 500	82 168	92 328		02.05.2028	
Zabezpieczenie kredytu KRB 13313177	hipoteka	1 579	1 579	1 962	2 273	8 601		30.12.2018	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 8/G/O/040/18, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	hipoteka		8 000		12 521			02.11.2020	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 5/OB/070/17, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	hipoteka		5 950	5 950		2 114		31.10.2020	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 30/KG010/18 udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	hipoteka	2 325	5 400		3 486			31.07.2021	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 45/KG010/17, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	hipoteka			12 937		8 875		31.10.2020	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową U0003216491389, udzielonego przez ALIOR BANK S.A.	hipoteka			68 934		21 041		31.05.2023	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, deweloperskiego zgodnie z umową 3472510/50/K/OB./18, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	hipoteka	5 981	60 732		23 080			30.09.2021	

Zabezpieczenie kredytu obrotowego, deweloperskiego zgodnie z umową 3472510/50/K/OB./18, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	hipoteka		1 260			23 080		30.09.2021
Zabezpieczenie obligacji serii B	hipoteka	10 581	15 015			9 271		14.08.2021
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego, zgodnie z umową U0001659946897, udzielonego przez ALIOR BANK S.A.	hipoteka	22 686	56 250	56 250		82 163	92 328	27.03.2026
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową U0002696687748, udzielonego przez Alior Bank	hipoteka	1 939	17 250	17 250		13 535	13 535	31.12.2024
Zabezpieczenie kredytu WK14-000016	hipoteka	1 684	30 000	30 000		5 947	6 604	30.09.2019
Zabezpieczenie kredytu 17/1564	weksel	4 356	50 000	60 000		4 356	12 135	30.11.2019
Zabezpieczenie kredytu KNK/1622269 Santander Bank Polska S.A.	hipoteka	8 869	9 243	14 702		9 366	18 842	30.09.2031
Razem		<u>155 069</u>	<u>456 387</u>	<u>463 693</u>		<u>371 112</u>	<u>481 997</u>	

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017
Rzeczowe aktywa trwałe	182 734	256 647
Nieruchomości inwestycyjne	47 357	25 330
Aktywa finansowe	4 357	12 135
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa	35 601	51 918
Razem	270 049	346 030

Nota 38 Sprawy sądowe.

W okresie sprawozdawczym toczyły się sprawy sądowe z powództwa sporządzającego sprawozdanie, na łączną wartość przedmiotu sporu 24.487 tys. zł.

Przeprowadzona ocena ryzyka jest ściśle związana z utworzeniem odpowiednio odpisów aktualizujących i rezerw według zasady:

- ryzyko niskie – brak odpisu / rezerwy
- ryzyko średnie – odpis 50% wartości brutto / rezerwa na 50% roszczenia
- ryzyko wysokie – odpis 100% wartości brutto / rezerwa na 100% roszczenia
- należności nieściągalne – usuwane z ksiąg rachunkowych poprzez odpis w ciężar kosztów

Nota 39 Zobowiązania warunkowe.

Wykaz udzielonych przez emitenta poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN		Wartość zobowiązania tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	data wygaśnięcia poręczenia
		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	dd-mm-rrrr
Wobec jednostek powiązanych						
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu Santander Bank Polska S.A.	49 500	49 500	30 546	33 000	02.05.2028
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu Santander Bank Polska S.A.	10 000	7 000	1 579	1 962	30.12.2019
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A	89 912	89 912	0	0	31.05.2023
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie kredytu BPS S.A	1 050	0	0	0	30.09.2021
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie kredytu BPS S.A	44 587	0	9 980	0	30.09.2021
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie kredytu BPS S.A	9 000	0	0	0	30.09.2021
JHM 1 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu Santander Bank Polska S.A.	10 098	9 967	8 869	9 243	30.09.2031
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK	30 000	30 000	1 684	58	30.09.2019
EXPO MAZURY S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A	75 000	75 000	22 386	25 474	27.03.2029
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK	60 000	60 000	4 356	11 893	30.11.2019
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK	22 500	0	0	0	06.06.2020
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej	21 143	21 143	0		15.02.2019
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej		3 000			30.03.2019
Razem		422 790	345 522	79 400	81 630	

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	194 667	187 988
Z tytułu usunięcia wad i usterek	82 980	99 667
Z tytułu zapłaty wierzytelności		
Razem	277 647	287 655

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

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

Zgodnie z warunkami umowy:

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

Kwoty wynagrodzeń z tytułu udzielonych Zabezpieczeń zostało przedstawione w: Nocie 26 Transakcje z jednostkami powiązаныmi.

Nota 40 Cele i zasady zarządzania ryzykiem.

Ryzyko zmiany stóp procentowych

Spółki 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 Spółek. W przypadku stwierdzenia ryzyka zmiany stóp procentowych i finansowania długoterminowego Zarządy spółek rozpatrują możliwość zawarcia transakcji zabezpieczających stopę procentową (transakcje zamiany stóp procentowych – strategia IRS, CIRS)

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów Pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	237 085	245 690		
Pożyczki udzielone	478	2 978		
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe				
Razem	237 563	248 668		

Ryzyko zmiany kursów walut

W 2018r Spółka MIRBUD S.A. generowała ponad 60% 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.

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		Inne waluty	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów				
Pożyczki udzielone				
Należności handlowe i pozostałe	24 403	57 303		
Zobowiązania handlowe i pozostałe				
Środki pieniężne	3 722	8 510		
Inne aktywa finansowe				
Razem	28 125	65 813		

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce

Przychody w Grupie Kapitałowej MIRBUD w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego też osiągnięte wyniki finansowe są uzależnione od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie. W szczególności kształtowanie się następujących wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych ma lub może mieć wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółki 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.

Ryzyko związane z koniunkturą w branży budowlanej

Działalność Spółek z Grupy jest ściśle skorelowana z ogólną sytuacją gospodarczą Polski. Na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółki 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.

Zarząd zaobserwował stopniowe zwiększanie się ilości inwestycji w segmencie budynków przemysłowych i kubaturowych oraz drogowym.

Ryzyko związane z konkurencją w branży budowlanej

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

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

Zarządy Spółek w oparciu o długoletnie doświadczenie starają się budować portfel kontraktów umożliwiającą realizację odpowiedniego wyniku finansowego.

Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej

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

kompleksowo realizować duże projekty.

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

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

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

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

Ryzyko związane z koniunkturą w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej

Obok działalności budowlanej i deweloperskiej, ważnym obszarem działalności Grupy jest zarządzanie halami handlowymi i wynajem powierzchni komercyjnej. Działalność ta jest realizowana przez podmioty zależne – spółkę Marywilska 44 oraz JHM 1 i JHM 2. 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.

Ryzyko związane z konkurencją w branży deweloperskiej

Regiony kraju, w których działa Grupa JHM DEVELOPMENT 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. 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.

Ryzyko związane z działalnością zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej

Hale handlowe zarządzane przez spółkę zależną Marywilska 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. Marywilska 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 spółek zależnych JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o. Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Grupa prowadzi działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko związane z nabywaniem 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.

Ryzyko nagłych zmian 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.

Ryzyko związane ze zmianami 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.

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

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

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

Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

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

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

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

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

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

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

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

Ryzyko 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. Organ administracji mogą także oczekiwać lub nawet zażądać, aby inwestor wykonał prace związane z infrastrukturą, które nie są niezbędne z perspektywy realizacji danego projektu, ale których wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowaną inwestycją.

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

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

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

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

Wprowadzenie jakichkolwiek ograniczeń w dostępności kredytów może mieć istotny negatywny

wpływ na funkcjonowanie Spółek, ich sytuację finansową i perspektywy rozwoju.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

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

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

Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

Jednostka w umowach z inwestorami występuje jako generalny wykonawca. Podpisane i realizowane umowy nakładają na Spółkę szereg zobowiązań oraz określają konsekwencje nie wywiązywania 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 Spółka zagrożona może być ryzykiem płacenia kar umownych.

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

- obejmuje ochroną ubezpieczeniową kontrakty, w tym także działania podwykonawców,
- wdrożyła i stosuje 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 Spółki. Należy jednak zaznaczyć, iż w latach 2005-2018 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółka nie poniosła znaczących obciążeń.

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

Działalność deweloperska polega na kompleksowej realizacji projektów budowy budynków mieszkalnych i domów oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i domów. W celu realizacji licznych inwestycji Spółka zawierała i będzie zawierała umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych i wykończeniowych. Należy zauważyć, iż zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania w związku z realizacją inwestycji (np. w stosunku do podwykonawców) mogą w konsekwencji, z uwagi na solidarną

odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia, wiązać się z powstaniem roszczeń wobec Spółek co może odbić się na terminowości realizacji inwestycji. W konsekwencji Spółka, która jest odpowiedzialna względem swoich klientów, może ponieść znaczne koszty niewykonania umowy lub jej nienależytego wykonania. Nie można również wykluczyć, iż w przyszłości klienci i partnerzy handlowi Spółek nie wystąpią również do nich z roszczeniami z tytułu ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych przez Spółki standardowych umów koszty napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. Spółki ponoszą także odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków. Okres objęty tymi roszczeniami wynosi 3 lata.

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

Ryzyko 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 zamierza wykorzystywać kredyty bankowe do finansowania zapotrzebowania na kapitał obrotowy związanego z wzrostem skali działalności. Istnieje jednak ryzyko, iż w przyszłości w przypadku, wystąpienia niekorzystnych zmian na rynkach działalności Spółki 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 perspektywę rozwoju Spółki. W celu ograniczenia ryzyka Spółka na bieżąco dokonuje analizy stanu zadłużenia oraz możliwości regulowania zobowiązań.

Ryzyko 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, zamrożenie środków finansowych, co w konsekwencji może doprowadzić do obniżenia rentowności lub płynności finansowej Spółki.

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

Nota 41 Zarządzanie kapitałem.

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

Narzędziami służącymi do utrzymania i korygowania strukturę kapitału mogą być:

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

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

Wyczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2018	31.12.2017
Kredyty ogółem	237 085	245 690
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-64 145	-46 544
Zadłużenie netto	172 940	199 146
Kapitał własny	382 622	355 866
Kapitał ogółem	555 562	555 012
Wskaźnik zadłużenia	31%	36%

XII. Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd dnia 29.03.2019r.

Jerzy Mirgos	Sławomir Nowak
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

Paweł Korzeniowski	Tomasz Sałata
Członek Zarządu	Członek Zarządu

Anna Sołwińska
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych