



GRUPA KAPITAŁOWA MIRBUD

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES
OD 01.01.2019 DO 31.03.2019

WEDŁUG MSSF W KSZTAŁCIE ZATWIERDZONYM PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

SPIS TREŚCI

1. Wybrane skonsolidowane dane finansowe.....	5
2. Wybrane jednostkowe dane finansowe.....	7
3. Informacje ogólne o Jednostce Dominującej	9
4. Podstawowe informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.....	15
5. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	17
6. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	19
7. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	21
8. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.	23
9. Stosowane zasady rachunkowości przez Grupę.....	26
10. Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji sprawozdań finansowych.....	48
11. Wpływ na sprawozdanie finansowe bieżących i przyszłych zmian w przepisach o rachunkowości. 48	
12. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	51
Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	51
Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne	55
Nota 3. Wartości niematerialne.....	57
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	59
Nota 5. Inwestycje wyceniane metodą praw własności.....	62
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe.....	63
Nota 7. Inne aktywa gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	65
Nota 8. Zapasy	65
Nota 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	65
Nota 10. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania	66
Nota 11. Kapitały	66
Nota 12. Rezerwy.....	69
Nota 13. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	70
Nota 14. Zobowiązania handlowe i pozostałe	77
Nota 15. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	78

Nota 16. Przychody ze sprzedaży.....	78
Nota 17. Koszt własny sprzedaży	79
Nota 18. Pozostałe przychody i koszty	81
Nota 19. Koszty finansowe	83
Nota 20. Podatek dochodowy	84
Nota 21. Inne całkowite dochody	85
Nota 22. Zysk na jedną akcję	86
Nota 23. Segmenty operacyjne.....	86
Nota 24 Transakcje z jednostkami powiązanymi.....	92
Nota 25. Instrumenty finansowe.....	93
Nota 26. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych.....	96
Nota 27. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi.	96
Nota 28. Połączenia przedsięwzięć.....	96
Nota 29. Planowane istotne nakłady inwestycyjne.....	96
Nota 30. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.	96
Nota 31 Struktura zatrudnienia.....	96
Nota 32 Dywidendy deklarowane i wypłacone.	97
Nota 33. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.....	97
Nota 34. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.	98
Nota 36. Zobowiązania warunkowe.	100
Nota 37. Zarządzanie kapitałem.	101
JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA MIRBUD S.A. ZA I KWARTAŁ 2019 ROKU	103
13.Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów.	103
14.Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.	104
15.Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.	106
16.Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	108
17.INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO	113
18.Zatwierdzenie do publikacji.....	118

Prezentowane sprawozdanie kwartalne zawiera:

1. skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres bieżący od 1 stycznia do 31 marca 2019 r., okres porównywalny od 1 stycznia do 31 marca 2018 r. wraz z wybranymi informacjami objaśniającymi,
2. informację finansową MIRBUD S.A. za okres bieżący od 1 stycznia do 31 marca 2019 r., okres porównywalny od 1 stycznia do 31 marca 2018 r.

1. Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie objętym sprawozdaniem: 1EUR=			4,2978	4,1784
Przychody ze sprzedaży	182 290	142 496	42 415	34 103
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	11 469	8 715	2 669	2 086
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	8 754	5 726	2 037	1 370
Zysk (strata) netto	6 977	4 581	1 623	1 096
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	6 546	4 008	1 523	959
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-78 985	-62 420	-18 378	-14 939
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 636	74	-381	18
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	48 868	48 503	11 371	11 608
Przepływy pieniężne netto razem	-31 753	-13 843	-7 388	-3 313
zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,08	0,06	0,02	0,01
zysk (strata) rozdwojony na jedną akcję w PLN/EURO	0,08	0,06	0,02	0,01

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy 1 EUR =			4,3013	4,3000
Aktywa razem	1 064 764	1 079 558	247 545	251 060
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	675 165	696 936	156 968	162 078
Zobowiązania długoterminowe	286 816	274 641	66 681	63 870
Zobowiązania krótkoterminowe	388 349	422 295	90 287	98 208
Kapitał własny	389 599	382 622	90 577	88 982
Kapitał podstawowy	8 249	8 249	1 918	1 918
Liczba akcji w sztukach	82 492 500	82 492 500	82 492 500	82 492 500
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,72	4,64	1,10	1,08
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,72	4,64	1,10	1,08

2. Wybrane jednostkowe dane finansowe

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
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 EUR =			4,2978	4,1784
Przychody ze sprzedaży	104 327	73 294	24 275	17 541
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 165	4 547	969	1 088
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 373	2 095	552	501
Zysk (strata) netto	1 896	1 667	441	399
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	1 896	1 667	441	399
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-36 909	-22 021	-8 588	-5 270
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjne	-1 242	-1 451	-289	-347
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowe	12 714	20 389	2 958	4 880
Przepływy pieniężne netto razem	-25 437	-3 083	-5 919	-738
zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcje w PLN/EURO	0,02	0,02	0,005	0,005
zysk (strata) rozdwojony na jedną akcje w PLN/EURO	0,02	0,02	0,005	0,005

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 EUR =			4,3013	4,3000
Aktywa razem	611 318	645 630	142 124	150 147
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	351 833	388 041	81 797	90 242
Zobowiązania długoterminowe	127 403	125 486	29 620	29 183
Zobowiązania krótkoterminowe	224 430	262 556	52 177	61 059
Kapitał własny	259 485	257 589	60 327	59 904
Kapitał podstawowy	8 249	8 249	1 918	1 918
Liczba akcji w sztukach	82 492 500	82 492 500	82 492 500	82 492 500
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	3,15	3,12	0,73	0,73
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	3,15	3,12	0,73	0,73

3. Informacje ogólne o Jednostce Dominującej

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

Przedmiotem działalności Spółki jest świadczenie szeroko rozumianych usług budowlano – montażowych w obszarze budownictwa przemysłowego, handlowo-usługowego, mieszkaniowego oraz inżynierijno-drogowego wykonywanych w systemie generalnego wykonawstwa, oraz w mniejszym zakresie działalność transportowa, wynajem maszyn, sprzętu budowlanego i taboru transportowego oraz działalność wydawnicza.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej **MIRBUD S.A.** zgodnym z jej 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

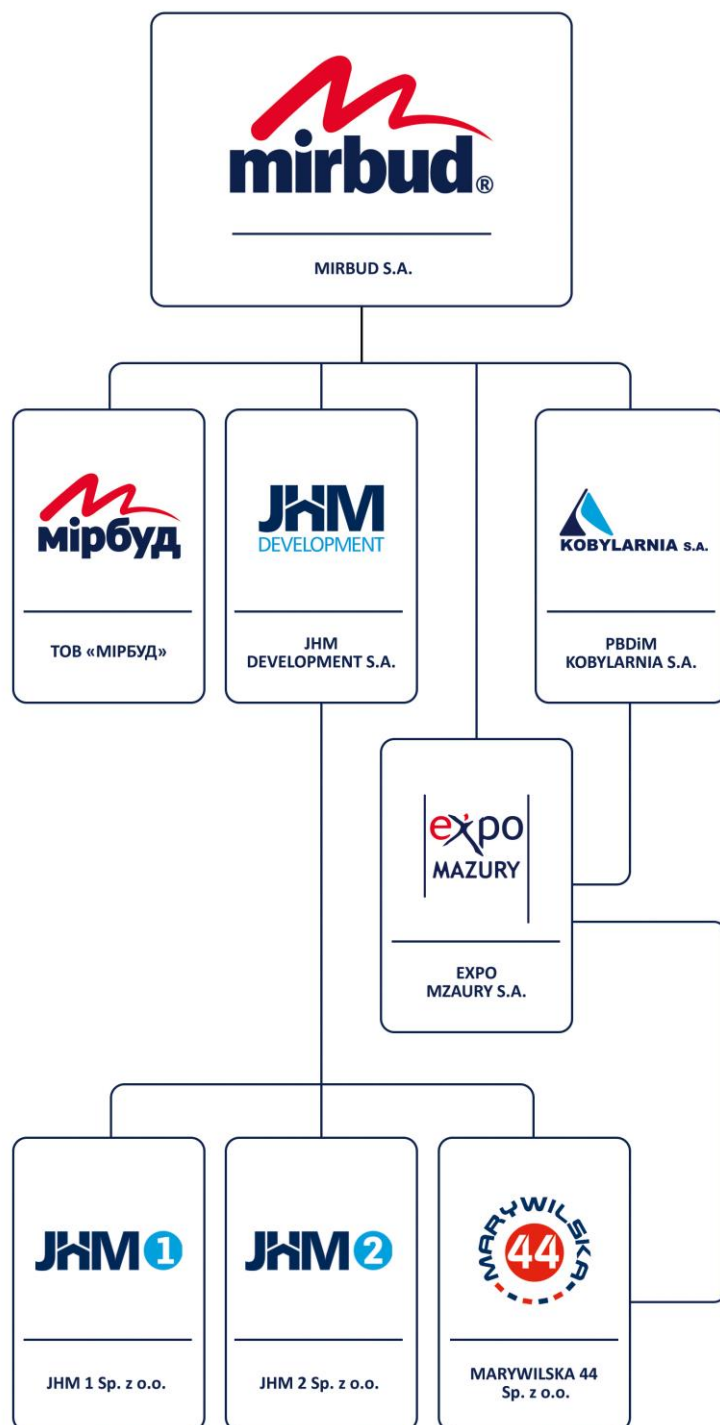
Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

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 Lachowicz	Członek Rady Nadzorczej

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

Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień 31.03.2019



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

Jednostka konsolidowana metodą pełną.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM DEVELOPMENT S.A.** zgodnym z jej statutem oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego jest:

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami

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	pbdim@kobylarnia.pl
Strona internetowa	www.kobylarnia.pl

Jednostka konsolidowana metodą pełną.

Działła w segmencie działalności budowlano-montażowej.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A.** w Kobyłarni według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Wykonawstwo robót drogowych i mostowych
- Produkcja mas mineralno-bitumicznych i betonowych
- Wynajem sprzętu budowlanego

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

Jednostka konsolidowana metodą pełną. Działła w segmencie działalności targowo-wystawowej

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **EXPO MAZURY S.A.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów

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

Jednostka jest konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

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

Jednostka jest konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 1 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

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

Jednostka jest konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 2 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

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 «MIRBUD» 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:

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

Kapitał zakładowy TOB «MIRBUD» wynosi 1.900.000,00 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 31.03.2019r wynosi 268.090,00 zł). Jedynym współnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 31.03.2019r wartość wniesionego kapitału wynosiła 150.030,52 zł. Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

4. 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.

Okresy, za które prezentowane jest skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane za okres 01.01.2019r. – 31.03.2019r. oraz dane porównywalne za okres 01.01.2018r. – 31.03.2018r. a także za okres 01.01.2018r. – 31.12.2018r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, zestawienia zmian w skonsolidowanych kapitałach własnych oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.

Rok obrotowy jednostek Grupy pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

Kontynuacja działalności

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

Waluta funkcjonalna

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

Zastosowane kursy walutowe

Do przeliczenia wybranych danych finansowych na walutę EUR przyjęto następujące kursy:

- przeliczenie obrotów, wyniku finansowego oraz przepływów pieniężnych za okres bieżący, według kursu 4,2978 EURPLN*,
- przeliczenie obrotów, wyniku finansowego oraz przepływów pieniężnych za okres porównywalny, według kursu 4,1784 EURPLN*,
- przeliczenie aktywów, kapitału i zobowiązań na 31 marca 2019 r. według bieżącego kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień 31marca 2019 r. 4,3013 EURPLN,
- przeliczenie aktywów, kapitału i zobowiązań na 31 grudnia 2018 r. według bieżącego kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień 31 grudnia 2018 r. 4,3000 EURPLN.

*kursy stanowią średnie arytmetyczne bieżących kursów średnich ogłaszanych przez NBP na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie od stycznia do marca odpowiednio 2019 i 2018 r.

5. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	16	182 290	142 496
Koszt własny sprzedaży	17	-159 037	-123 989
Zysk brutto na sprzedaży		23 253	18 507
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności			
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	18	4 075	5 879
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	18	-15 473	-15 671
EBIT		11 855	8 715
Koszty finansowe	19	-3 101	-2 989
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		8 754	5 726
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	20	-1 777	-1 145
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		6 977	4 581
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		6 977	4 581
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących		-431	-573
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej		6 546	4 008
Inne całkowite dochody			
	Nr Noty	Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
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	21		
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej			

Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Łączne całkowite dochody		6 977	<u>4 581</u>
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		-431	-573
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	<u>6 546</u>	<u>4 008</u>

6. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Aktywa trwałe		516 645	515 431	543 301
Rzeczowe aktywa trwałe	1	207 501	207 041	276 570
Nieruchomości inwestycyjne	2	254 178	254 064	210 468
Wartości niematerialne	3	16 050	16 159	16 698
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	369	339	224
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	6	13 732	14 482	16 660
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	23 787	22 293	21 068
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	7	1 028	1 053	1 613
Aktywa obrotowe		548 119	564 127	458 864
Zapasy	8	221 181	216 939	163 868
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	20			
Należności handlowe i pozostałe należności	6	286 706	279 303	247 788
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	478	478	2 978
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	32 392	64 145	32 701
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	7	7 362	3 262	11 529
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	10			
Aktywa razem	-	1 064 764	1 079 558	1 002 165

	Noty	Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Kapitał własny	11	389 599	382 622	360 448
Wyemitowany kapitał podstawowy		8 249	8 249	8 249
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		6 546	24 644	4 008
Pozostałe kapitały		317 717	293 073	293 354
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli		57 087	56 656	54 837
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		286 816	274 641	328 658
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	32 603	30 859	27 922
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	12	2 526	2 526	2 408
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	13	169 579	170 196	194 511
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	14	58 768	47 720	48 341
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	15	23 340	23 340	55 476
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		388 349	422 295	313 059
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	12	4 220	3 267	3 366
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	13	121 033	66 889	107 668
Zobowiązania handlowe i pozostałe	14	230 605	322 839	175 322
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	20	724	2 709	1 282
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	15	31 767	26 591	25 421
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	10			
Razem kapitały i zobowiązania	-	1 064 764	1 079 558	1 002 165

7. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Zysk przed opodatkowaniem		8 754	5 726
Amortyzacja		2 890	2 744
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych			
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		47	-138
Koszty finansowania zewnętrznego		2 863	2 881
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		-81 186	-60 601
Zmiana stanu należności		-6 653	-9 087
Zmiana stanu zapasów		-4 242	8 768
Zmiana stanu rezerw		953	1 471
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych			
Inne zmiany w kapitale obrotowym		1 101	-13 955
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		-75 473	-62 191
Zapłacony podatek dochodowy		-3 512	-229
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-78 985	-62 420
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		2 159	282
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-4 292	-306
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		289	
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych			
Splata udzielonych pożyczek			
Udzielenie pożyczek			
Sprzedaż pozostałych inwestycji			
Nabycie pozostałych inwestycji		-30	-10
Otrzymane dywidendy i odsetki		238	108
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej			
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-1 636	74
Wpływy od akcjonariuszy			
Wpłaty na rzecz właścicieli			

Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		67 395	59 551
Spląty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-12 798	-5 727
Spląty zobowiązań z tytułu leasingu		-2 628	-2 332
Spląty pozostałych zobowiązań finansowych			
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-3 101	-2 989
Pozostałe wpływy finansowe - obligacje			
Pozostałe wydatki finansowe			
Środki pieniężne z działalności finansowej		48 868	48 503
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		64 145	46 544
<u>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</u>		<u>-31 753</u>	<u>-13 843</u>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych			
Środki pieniężne na koniec okresu		32 392	32 701
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		21 932	21 949

8. 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	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2018	8 249	122 810			170 544		54 264	<u>355 866</u>
Łączne zyski (straty) za okres								-
Łączne inne całkowite dochody								-
Wkłady właścicieli		4 008					573	<u>4 581</u>
Wyплаты na rzecz właścicieli								-
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli								-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym								-
Rozliczenie niewypłaconego wyniku finansowego								-
Stan na 31-03-2018	8 249	126 818			170 544		54 837	<u>360 448</u>

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	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

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 przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2019	8 249	122 810			170 264	24 644	56 656	<u>382 622</u>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości								-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia								
Łączne zyski (straty) za okres						6 546	431	<u>6 977</u>
Łączne inne całkowite dochody								
Wkłady właścicieli								-
Wyплаты na rzecz właścicieli								-
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli								-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym								
Rozliczenie niewypłaconego wyniku finansowego								
Stan na 31-03-2019	8 249	122 810			170 264	31 190	57 087	<u>389 599</u>

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

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

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

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które jeszcze nie są użytkowane (w budowie), poddaje się co roku weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne. W przypadku pozostałych wartości niematerialnych dokonywana jest coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. Ewentualny odpis aktualizujący 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 następnym. Zawieszenia inwestycji dokonuje się na podstawie decyzji Zarządu Spółki. Na każdy dzień bilansowy nakłady na środki trwałe w budowie podlegają analizie co do utraty wartości i konieczności dokonywania ewentualnych odpisów z tytułu utraty wartości.

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

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

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

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

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

Leasing

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

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

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

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

Nieodnawialne zasoby naturalne

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

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

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

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

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa nieodnawialnych zasobów naturalnych może nie być możliwa do odzyskania, dokonywany jest przegląd tego aktywa pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą, jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej.

Wartość odzyskiwalna odpowiada wyżej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozycji „pozostałe koszty operacyjne”.

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

Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia

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

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

Stosowane uproszczenia stosowane w zakresie majątku trwałego 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.

Należności w drodze indywidualnej oceny kwalifikowane są do trzech kategorii ryzyka nieściągalności. W zależności od klasyfikacji tworzone są odpowiednie odpisy aktualizujące:

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

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 urlopową nie podlega zdyskontowaniu.

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

Przychody

Wysokość przychodów 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 ściągalsności 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 NBP ogłoszony na dzień poprzedzający dzień przeprowadzenia transakcji.

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

Podatek dochodowy

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

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

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

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

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

Zysk na jedną akcję

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

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

Połączenia i konsolidacja

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

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

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

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

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

Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które sporządzający sprawozdanie finansowe wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20% do 50% praw głosu. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych 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 korzyści 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.

10. 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.

11. 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 przedsiębiorć" - definicja przedsiębiorćia	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

12. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Rzeczowe aktywa trwałe własne	172 913	172 600	240 138
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i o podobnym charakterze	34 588	34 441	36 432
Razem	207 501	207 041	276 570

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
Razem			

Nie wystąpiły koszty finansowania zewnętrznego aktywowane w rzeczowym majątku trwałym.

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Koszty	52 907	51 734	53 028
Umorzenie	-18 319	-17 293	-16 596
Razem	34 588	34 441	36 432

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 01-01-2018

Koszty	26 899	185 016	87 457	22 218	7 526	4 794			333 910
Zwiększenia w tym:		22	3 382	1 661	74	159			5 298
-nabycia		22	46		74	159			301
-nabycia									

jednostki zależne								
-nadwyżki z przeszacowania								
-przeniesienia								
-inne			-3 336	-1 661				-4 997
Zmniejszenia w tym								
-zbycie			-165	-870				-1 035
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży								
-inne			-6					-6
Stan na 31-03-2018								
Koszty	26 899	185 038	90 674	23 009	7 600	4 953		338 173
Stan na 01-01-2018								
Umorzenie		-10 688	-34 823	-10 411	-4 045			-59 967
Zwiększenia w tym:								
-amortyzacja	-1	-494	-1 438	-462	-132			-2 527
-nabycia jednostki zależne								
-inne								
Zmniejszenia			150	741				891
-zbycie			140	741				881
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży								
-przeniesienia								
-inne			10					10
Odpisy aktualizujące								
-odpisy aktualizujące								
Stan na 31-03-2018								
Umorzenie	-1	-11 182	-36 111	-10 132	-4 177			-61 603
Wartość księgowa netto stan na 01-01-2018								
	26 899	174 328	52 634	11 807	3 481	4 794		273 943
Wartość księgowa netto stan na 31-03-2018								
	26 898	173 856	54 563	12 877	3 423	4 953		276 570
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 księgowa netto stan na 31-12-2018	21 461	110 805	54 368	13 037	3 725	3 645			207 041

Stan na 01-01-2019

Koszty	21 462	123 433	94 740	24 362	8 312	3 645	275 954
Zwiększenia w tym:	3	664	891	693		4 023	6 274
-nabycia	3	664	26			4 023	4 716
-nabycia jednostki zależne							
-nadwyżki z przeszacowania							
-przeniesienia							
-inne			865	693			1 558
Zmniejszenia w tym:				-269		-3 086	-3 355
-zbycie				-269		-2 153	-2 422
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						-403	-403
-inne						-530	-530

Stan na 31-03-2019

Koszty	21 465	124 097	95 631	24 786	8 312	4 582	278 873
---------------	---------------	----------------	---------------	---------------	--------------	--------------	----------------

Stan na 01-01-2019

Umorzenie	-1	-12 628	-40 372	-11 325	-4 587		-68 913
Zwiększenia w tym:		-455	-1 578	-506	-136		-2 675
-amortyzacja		-455	-1 578	-506	-136		-2 675
-nabycia jednostki zależne							
-inne							
Zmniejszenia				216			216
-zbycie				216			216
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży							
-przeniesienia							
-inne							
Odpisy aktualizujące							
-odpisy aktualizujące							

Stan na 31-03-2019

Umorzenie	-1	-13 083	-41 950	-11 615	-4 723		-71 372
------------------	-----------	----------------	----------------	----------------	---------------	--	----------------

Wartość księgowa netto stan na 01-01-

21 461	110 805	54 368	13 037	3 725	3 645		207 041
---------------	----------------	---------------	---------------	--------------	--------------	--	----------------

2019									
Wartość księgowa netto stan na 31-03-2019									
	21 464	111 014	53 681	13 171	3 589	4 582			207 501
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 01-01-2018	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
Nabycia nowych nieruchomości			
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów		403	403
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej			
Przeniesienia na inwestycje pod wynajem			
Przeniesienia do i z zapasów		-289	-289
Sprzedaż			

Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany			
Stan na 31-03-2019	15 138	239 040	254 178

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 193 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
- budynek Centrum Handlowego w Rumii o wartości 11mln PLN
- budynek handlowy w Starachowicach o wartości 18 mln PLN
- nieruchomość przeznaczona pod wynajem w Ostródzie o wartości 46 mln zł.

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Własne	254 178	254 064	210 468
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
Razem	254 178	254 064	210 468

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
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 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Wartość księgowa	254 178	210 468
Przychody z czynszów	11 527	11 108
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-7 463	-6 835
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów		
Razem:	4 064	4 273

Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych

Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
I			
II	254 178	254 064	210 468
III			
Razem	254 178	254 064	210 468

Nota 3. Wartości niematerialne

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Wartości niematerialne własne	16 050	16 159	14 313
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			2 385
Razem	16 050	16 159	16 698

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Koszty	0	0	2 885
Umorzenie	0	0	-854
Razem	0	0	2 385

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
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
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:						
-zbycie						
-inne						
Umorzenie			-2 438			-2 438
Zwiększenia w tym:			-790			-790
-amortyzacja			-790			-790
-inne						
Zmniejszenia						
-zbycie						
-przeniesienia						
-inne						
Wartość netto			13 026	3 133		16 159

stan na 2019-03-31

Koszty			13 026	6 361		19 387
Zwiększenia w tym:				106		106
-nabycia				106		106
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:						
-zbycie						
-inne						
Umorzenie			-3 228			-3 228
Zwiększenia w tym:			-215			-215
-amortyzacja			-215			-215
-inne						
Zmniejszenia						
-zbycie						
-przeniesienia						
-inne						
Wartość netto			13 026	3 024		16 050

Głównym elementem wartości niematerialnych jest system SAP. Okres użytkowania programu został ustalony na 10 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:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	150	120	10
Inne	697	697	2 978
Razem	847	817	2 988

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:
	31.03.2018	od 31.03.2018 do 31.03.2019	od 31.03.2018 do 31.03.2019	31.03.2019
<u>Długoterminowe aktywa finansowe</u>	<u>10</u>	<u>359</u>		<u>369</u>

w jednostkach powiązanych

- udziały lub akcje	10	140		150
---------------------	----	-----	--	-----

- udzielone pożyczki

- inne papiery wartościowe (obligacje)

- inne długoterminowe aktywa finansowe

w pozostałych jednostkach

- udziały lub akcje

- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych

- udzielone pożyczki

- inne długoterminowe aktywa finansowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe

2 978

-2 500

478

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	2 988		-2 500	478
- 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	2 988		-2 500	478
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
Razem	2 988	359	-2 500	847

Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	JHM Development S.A.	PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Expo Mazury S.A.	MIRBUD-UKRAINA	RAZEM
Stan na 01-01-2018	196 365	49 554	74 500		320 419
Zwiększenia			2 442	10	2 452
Zmniejszenia					
Różnice kursowe					
Stan na 31-03-2018	196 365	49 554	76 942	10	322 871
Zwiększenia z tytułu zwiększenia udziału w kapitale podstawowym					
Dopłaty do kapitałów			12 083	110	12 193
Odwroćenia odpisów aktualizujących					
Przekwalifikowania z tytułu objęcia kontrolą					
Przekwalifikowania z innych kategorii					
Pozostałe zwiększenia					
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych					
Odpisy aktualizujące					
Przekwalifikowania z tytułu utraty kontroli					
Połączenia z jednostkami zależnymi					
Przekwalifikowania do innych kategorii					
Pozostałe zmniejszenia					
Stan na 31-12-2018	196 365	49 554	89 025	120	335 064
Stan na 01-01-2019	196 365	49 554	89 025	120	335 064
Zwiększenia z tytułu zwiększenia udziału w kapitale podstawowym					
Dopłaty do kapitałów			2 080	30	2 110

Odwrocenia odpisów aktualizujących					
Przekwalifikowania z tytułu objęcia kontrolą					
Przekwalifikowania z innych kategorii					
Pozostałe zwiększenia					
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych					
Odpisy aktualizujące					
Przekwalifikowania z tytułu utraty kontroli					
Połączenia z jednostkami zależnymi					
Przekwalifikowania do innych kategorii					
Pozostałe zmniejszenia					
Stan na 31-03-2019	196 365	49 554	91 105	150	337 174

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 niemieszkalnych, budowy dróg i kolei, wykonywania specjalistycznych robót budowlanych, prac wykończeniowych i architektonicznych. Kapitał zakładowy ТОВ «МІРБУД» wynosi 1.900.000,00 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 31.03.2019r wynosi 268.090,00 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 31.03.2019r wartość wniesionego kapitału wynosiła 150.030,52 zł. Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio	JHM Development S.A	PBDiM Kobylarnia S.A.	Expo Mazury S.A.	Mirbud Ukraina Sp. z o.o.
Aktywa razem	352 236	220 987	164 685	
Zobowiązania długoterminowe	23 079	43 194	25 231	
Zobowiązania krótkoterminowe	40 590	121 002	36 919	
Kapitał własny	288 566	56 792	102 534	
Bezpośredni udział w kapitale	86,28%	100,00%	65,91%	100,00%
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	86,28%	100,00%	99,99%	100,00%
Przychody ze sprzedaży	13 605	53 967	2 213	
Zysk (strata) netto	1 717	144	1 360	
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	1 717	144	1 360	
Przepływy pieniężne netto razem	-4 223	-2 512	209	

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych pośrednio	Marywilska 44 Sp. z o.o.	JHM 1 Sp. z o.o.	JHM 2 Sp. z o.o.
Aktywa razem	186 895	19 897	14 142
Zobowiązania długoterminowe	36 601	8 178	1 769
Zobowiązania krótkoterminowe	18 389	710	2 799

Kapitał własny	131 905	10 821	9 512
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	86,28%	86,28%	86,28%
Przychody ze sprzedaży	10 991	254	229
Zysk (strata) netto	1 059	261	109
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	1 059	261	109
Przepływy pieniężne netto razem	5	173	34

Nota 5. Inwestycje wyceniane metodą praw własności

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

Nota 6. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
<u>Należności długoterminowe</u>	<u>13 732</u>	<u>14 482</u>	<u>16 660</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek			
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek powiązanych	13 732	14 482	16 660
<u>Należności krótkoterminowe</u>	<u>286 706</u>	<u>279 303</u>	<u>247 788</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	141 489	148 195	97 516
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	19 542	16 535	24 645
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	5 926	112	2 109
kwoty przekazane na dostawy	589	1 215	4 934
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	3 034	4 120	5 416
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	19 241	24 487	26 759
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	96 885	84 639	86 409
<u>Razem</u>	<u>300 438</u>	<u>293 785</u>	<u>264 448</u>

Struktura wiekowa krótkoterminowych należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
<u>Należności handlowe brutto</u>	<u>303 406</u>	<u>296 753</u>	<u>267 411</u>
nieprzeterminowane	226 246	211 884	200 680
przeterminowane do 1 miesiąca	21 413	33 772	11 652
przeterminowane od 1 miesiąca do 3 miesięcy	21 317	19 901	12 260
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	10 683	5 848	10 134
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	219	1 998	8 770
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	23 528	23 350	23 915
odpis aktualizujący należności	-2 968	-2 968	-2 963
<u>Należności handlowe netto</u>	<u>300 438</u>	<u>293 785</u>	<u>264 448</u>

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
Stan na 01-01-2018	-2 946	-	-	-2 946
Zwiększenia	-593			-593
Rozwiązania	287			287
Wykorzystania	284			284
Stan na 31-12-2018	-2 968	-	-	-2 968
Zwiększenia				
Rozwiązania				
Wykorzystania				
stan na 31-03-2019	-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. Inne aktywa gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)

Inne aktywa	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
<u>Inne aktywa długoterminowe</u>	<u>1 028</u>	<u>1 053</u>	<u>1 613</u>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	1 028	1 053	1 613
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane			
<u>Inne aktywa krótkoterminowe</u>	<u>7 362</u>	<u>3 262</u>	<u>11 529</u>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	7 362	3 262	11 529
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane			
<u>Razem</u>	<u>8 390</u>	<u>4 315</u>	<u>13 142</u>

Nota 8. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Materiały	18 643	11 376	13 482
Półprodukty i produkty w toku	96 336	114 853	45 436
Produkty gotowe	22	16	30
Towary	60 912	61 258	46 374
Kontrakty deweloperskie zakończone	45 268	29 436	58 546
<u>Razem</u>	<u>221 181</u>	<u>216 939</u>	<u>163 868</u>

Nie wystąpiły okoliczności wskazujące na potrzebę stworzenia odpisów aktualizujących zapasów.

Nota 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	10 460	38 184	10 752
Lokaty terminowe	21 932	22 647	21 949
Inne aktywa pieniężne		3 314	
<u>Razem</u>	<u>32 392</u>	<u>64 145</u>	<u>32 701</u>

Lokaty terminowe w kwocie 1.800 tys. zł. stanowią oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie umowy kredytowej spółki Marywilska 44.

Kwota 674 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 15 990 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 10. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania

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

Nota 11. Kapitały

Kapitały i zobowiązania	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Wyemitowany kapitał podstawowy	8 249	8 249	8 249
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	147 454	122 810	122 810
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	170 263	170 263	170 544
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	6 546	24 644	4 008
Różnice kursowe z przeliczenia			
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	57 087	56 656	54 837
Razem	389 599	382 622	360 448

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
<u>Razem na początek okresu</u>	<u>82 493</u>	<u>8 249</u>	-	-	-
<u>Razem na koniec okresu</u>	<u>82 493</u>	<u>8 249</u>	-	-	-
<u>Razem na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</u>	<u>82 493</u>	<u>8 249</u>	-	-	-

Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji MIRBUD S.A.

Struktura kapitału akcyjnego	Jerzy Mirgos	Nationale-Nederlande OFE	Peter Gyllenhammar AB	Pozostali akcjonariusze
Stan na 31-03-2018			-	
Posiadane akcje zwykłe	33 307 750	10 193 049	4 300 400	34 691 401
Posiadane akcje uprzywilejowane			-	
Udział w kapitale	40,18%	12,36%	5,21%	42,05%
Udział w zysku	40,18%	12,36%	5,21%	42,05%
Udział w głosach	40,18%	12,36%	5,21%	42,05%
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 31.03.2019				
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%
Stan na dzień sporządzenia raportu				
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%

W dniu 29 marca 2019r. Emitent otrzymał zawiadomienie na podstawie art. 69 ust. 1 pkt2 Ustawy od Peter Gyllenhammar AB z siedzibą w Sztokholmie, Linnégatan 18 (dalej: „PGAB”). PGAB zawiadomił, że w dniu 26.03.2019 roku, w wyniku transakcji zbycia akcji MIRBUD S.A. nastąpiła zmiana udziału ogólnej liczby głosów PGAB do wysokości 4,45%. W wyniku zbycia akcji MIRBUD S.A. w dniu 26.03.2018 roku, na rachunkach PGAB znajduje się 3.674.535 akcji Spółki, co stanowi 4,45% głosów w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Emitenta.

Łączna liczba akcji MIRBUD S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 31.03.2019 roku i dzień sporządzenia raportu przedstawia się następująco:

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień 31.03.2019r

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	34 159 333 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3 415 933,3 zł	41,41%
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	39 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3,90 zł	0,00 %
RAZEM		34 159 372 akcji	41,41%

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień sporządzenia raportu

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	34 159 333 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3 415 933,3 zł	41,41%
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	39 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 3,90 zł	0,00 %
RAZEM		34 159 372 akcji	41,41%

Nota 12. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Rezerwy długoterminowe	2 526	2 526	2 408
rezerwa na odprawy emerytalne	2 526	2 526	935
pozostałe rezerwy długoterminowe			1 473
Rezerwy krótkoterminowe	4 220	3 267	3 366
rezerwa na odprawy emerytalne	494	494	496
rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 000	1 000	1 000
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych			
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	2 726	1 773	1 870
Razem	6 746	5 793	5 774

Nota 13. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
<u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>169 579</u>	<u>170 196</u>	<u>194 511</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	143 302	142 799	176 723
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	10 500	10 500	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	15 777	16 897	17 788
Pozostałe			
<u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>121 033</u>	<u>66 889</u>	<u>107 668</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	112 796	58 621	98 393
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne		81	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	8 237	8 187	9 275
Pozostałe			
<u>Razem</u>	<u>290 612</u>	<u>237 085</u>	<u>302 179</u>

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 01-01-2018	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
stan na 01-01-2019	201 420		10 581	25 084		237 085
Naliczone odsetki	2 318		159	238		2 715
Zapłacone odsetki	-2 318		-159	-238		-2 715
Zaciągnięcia	67 395			1 558		68 953
Spłaty	-12 717		-81	-2 628		-15 426
Średni stan zobowiązań	228 759		10 541	24 549		263 849

Realna stopa procentowa	5,78%	1,51%	3,98%	4,84%
Stan na 31-03-2019	256 098	10 500	24 014	290 612
minimalne opłaty do 1 roku	112 796		8 237	121 033
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	118 596	10 500	15 777	144 873
minimalne opłaty powyżej 5 lat	24 706			24 706
odsetki płatne do 1 roku	11 031	630	534	12 195
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	26 744	1 890	1 602	30 236
odsetki płatne powyżej 5 lat	528			528
Przybliżona wartość godziwa	272 834	13 020	24 892	310 746

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. według stanu na dzień 31 marca 2019 roku.

Nazwa jednostki	Siedziba	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.	Warszawa	10 000	PLN		6 042	WIBOR 1M+marża	24.06.2019	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	Warszawa	5 000	PLN		5 000	WIBOR 1M+marża	24.06.2019	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	Warszawa	21 000	PLN	4 392	1 464	WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości
MBANK	Warszawa	20 000	PLN	17 800		WIBOR 1M+marża	30.06.2020	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	Warszawa	10 000	PLN		10 000	WIBOR 1M+marża	30.11.2019	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	Warszawa	15 000	PLN	14 453		WIBOR 1M+marża	31.03.2020	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu	Warszawa	40 000	PLN	26 500	9 000	WIBOR 1M+marża	28.02.2023	hipoteki na nieruchomościach
Mercedes-Benz	Warszawa	635	PLN	62	134	5%	31.07.2020	cesja z polisy ubezpieczeniowej
BOŚ BANK	Warszawa	25 000	PLN		29 975	WIBOR 1M+marża	01.08.2019	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
MFACTORING	Warszawa	10 000	PLN		8 212	WIBOR 1M+marża	14.03.2020	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
Razem kredyty i pożyczki				63 207	69 827	133 034		

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółki z Grupy MIRBUD według stanu na dzień 31 marca 2019 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 Development S.A.	4 000	PLN	0	0	stopa referencyjna + marża	02.11.2020	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	2 700	PLN	1 200	975	stopa referencyjna + marża	30.07.2021	hipoteka na nieruchomościach
ALIOR BANK	JHM 2 Sp. z o.o.	8 500	PLN	1 604	288	WIBOR 3M+marża	31.12.2024	hipoteka, poręczenie JHM Development
ALIOR BANK	JHM Development S.A.	44 956	PLN	0	0	WIBOR 3M+marża	31.05.2023	Poręczenie MIRBUD, przelew wierzytelności
Bank Polskiej Spółdzielczości	JHM Development S.A.	35 725	PLN	8 543	0	WIBOR 3M+marża	30.09.2021	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Bank Polskiej Spółdzielczości	JHM Development S.A.	700	PLN	454	0	WIBOR 3M+marża	30.09.2021	hipoteka, poręczenie MIRBUD
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	Marywilska 44 Sp. z o.o.	33 000	PLN	26 727	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	860	WIBOR 1M+marża	30.12.2019	Poręczenie MIRBUD, przelew wierzytelności
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	JHM 1 Sp. z o.o.	2 350	EUR	8 178	591	EUROIBOR+marża	30.09.2031	hipoteka, poręczenie MIRBUD
ALIOR BANK	Expo Mazury S.A.	37 500	PLN	18 527	3 088	WIBOR 3M+marża	27.03.2026	Hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
BGK	PBDiM Kobylarnia S.A.	30 000	PLN		24 708	WIBOR 1M+marża	30.11.2019	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	PBDiM Kobylarnia S.A.	30 000	PLN	14 862		WIBOR 1M+marża	06.06.2020	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	PBDiM Kobylarnia S.A.	15 000	PLN		9 186	WIBOR 3M+marża	30.09.2019	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Razem kredyty i pożyczki spółki zależne				80 095	42 969			
Razem kredyty i pożyczki grupa MIRBUD				143 302	112 796			

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 MIRBUD S.A.				74 907	42 847			

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.	Marywilka 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.	Marywilka 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				

Nota 14. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Zobowiązania długoterminowe	58 768	47 720	48 341
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	58 768	47 720	48 341
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
Zobowiązania krótkoterminowe	230 605	322 839	175 322
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	142 127	212 681	104 292
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			1 765
Zaliczki otrzymane	19 547	27 552	18 361
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	38 158	42 535	37 131
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	3 403	3 370	3 186
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	25 699	35 435	10 507
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	1 671	1 266	80
Razem	289 373	370 559	223 663

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Zobowiązania handlowe	289 373	370 559	223 663
nieprzeterminowane	240 794	308 366	202 861
przeterminowane do 1 miesiąca	33 695	27 831	15 461
przeterminowane do 3 miesięcy	14 884	31 897	3 018
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy		2 465	2 323
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
Przeterminowane razem	48 579	62 193	20 802

Nota 15. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)

Pozostałe zobowiązania i rezerwy niesklasyfikowane w tym rozliczenia międzyokresowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Długoterminowe	23 340	23 340	55 476
Przychody rozliczane w czasie	23 340	23 340	55 476
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			
Krótkoterminowe	31 767	26 591	25 421
Przychody rozliczane w czasie	31 697	22 776	25 421
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	70	3 815	
Pozostałe pozycje			
Razem	55 107	49 931	80 897

Nota 16. Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	180 807	138 129
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	180 807	138 129
Przychody netto ze sprzedaży towarów	1 483	3 769
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	1 483	3 769
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		598
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		598
Razem	182 290	142 496

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	180 807	138 129
- sprzedaż krajowa	180 807	138 129
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży towarów	1 483	3 769
- sprzedaż krajowa	1 483	3 769
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		598
- sprzedaż krajowa		598
- sprzedaż eksportowa		
<u>Razem</u>	<u>182 290</u>	<u>142 496</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 17. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-157 687	-120 060
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-157 687	-120 060
Wartość sprzedanych towarów	-1 350	-3 662
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-1 350	-3 662
Wartość sprzedanych materiałów		-267
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		-267
<u>Razem</u>	<u>-159 037</u>	<u>-123 989</u>

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-157 687	-120 060
- koszty własne sprzedaży krajowej	-157 687	-120 060
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych towarów	-1 350	-3 662
- koszty własne sprzedaży krajowej	-1 350	-3 662
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych materiałów		-267
- koszty własne sprzedaży krajowej		-267
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Razem	-159 037	-123 989

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Amortyzacja	-2 890	-2 744
Zużycie materiałów i energii	-33 261	-23 110
Usługi obce	-126 554	-94 998
Podatki i opłaty, w tym:	-2 036	-1 736
Wynagrodzenia	-13 636	-12 665
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-2 619	-2 512
Pozostałe koszty rodzajowe	-3 494	-3 102
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-1 350	-3 929
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
Razem	185 840	-144 796

Nota 18. Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Koszty sprzedaży	-1 148	-1 613
Koszty zarządu	-11 830	-10 814
Odpisy aktualizujące aktywa nie inwestycyjne	-44	-55
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne		
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	58	138
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych		
Dywidendy		
Odsetki	238	108
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej	-202	554
Inne przychody	3 779	5 079
Inne koszty	-2 249	-3 244
Przychody razem	4 075	5 879
Koszty razem	-15 473	-15 671

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Dywidendy do jednostek powiązanych		
Dywidendy do jednostek pozostałych		
Odsetki do jednostek powiązanych		
Odsetki do jednostek pozostałych	238	108
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		554
Ujemne różnice kursowe		
Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej	238	662

Inne przychody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Dotacje otrzymane	2 294	2 295
Pozostałe przychody od jednostek pozostałych-refaktury	416	
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek	1 069	2 784
Razem	3 779	5 079

Inne koszty	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Darowizny		-21
Pozostałe koszty od jednostek pozostałych-refaktury	-416	
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek	-1 833	-3 223
Razem	-2 249	-3 244

Nota 19. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Odsetki od kredytów		-2 626	-2 616
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		-178	-185
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych			
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		-88	-32
Wycena instrumentów kapitałowych			
Odsetki z tytułu umów faktoringowych		-59	-156
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych			
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek		-150	
Koszty razem finansowe		-3 101	2 989

Nota 20. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Podatek dochodowy część bieżąca	-1 527	-1 752
Podatek dochodowy część odroczonego	-250	607
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
Razem podatek dochodowy	-1 777	-1 145

Podatek odroczonego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	23 787	22 293	21 068
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	477	491	493
- z tytułu pozostałych rezerw	2 747	2 748	2 696
- z tytułu naliczonych odsetek	4	40	56
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	610	610	670
- z tytułu wyceny inwestycji	1 035	1 035	274
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych			335
- z tytułu strat z lat ubiegłych	14 905	14 925	9 582
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	65	63	67
- z tytułu różnic kursowych		33	
- pozostałe	3 944	2 348	6 895
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-32 603	30 859	-27 922
- z tytułu naliczonych odsetek	-252	254	-273
- z tytułu wyceny inwestycji	-3 383	3 383	-3 569
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	-7 805	9 005	-7 771
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	-19 649	17 938	-16 243
- z tytułu różnic kursowych		108	-29
- z tytułu wartości firmy			
- pozostałe	-1 514	171	-37
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	-8 816	-8 566	-6 854

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu	-8 566	-7 461
Odniesienie na wynik finansowy	-250	-1 105
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody		
Inne odniesienie na kapitał własny		
Jednostki zależne		
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu	-8 816	-8 566

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu	-2 709	-366
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	3 512	2 927
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-1 527	-5 270
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu	-724	-2 709

Nota 21. Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		
Zyski i straty aktuarialne		
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach		
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków		
Skutki wyceny instrumentów finansowych przez inne całkowite dochody		
Część efektywna rachunkowości zabezpieczeń		
Skutki aktualizacji majątku trwałego		
Przeniesienie do sprawozdania z rachunku zysku i strat		

Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w innych całkowitych dochodach

Inne całkowite dochody netto	-	-
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	-

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

Nota 22. Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	6 546	4 008
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		
Razem	6 546	4 008
Średnioważona ilość akcji zwykłych w tysiącach sztuk	82 493	82 493
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,08	0,05
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)		
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	6 546	4 008
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	0,08	0,05

Nota 23. 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-majątkowa sytuację sporządzającego sprawozdanie finansowe został przypisana do pozycji pozostałych.

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 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2019 do 31.03.2019
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	157 390	13 553	11 522	2 213	452	185 582	-3 291	182 290
Koszt własny sprzedaży	-144 269	-9 827	-7 462	-971	-639	-163 807	-4 770	-159 037
Zysk brutto na sprzedaży	13 121	3 726	4 060	1 241	-187	21 961	1 479	23 253
EBIT	5 843	2 142	2 618	1 730	-187	12 146	-292	11 855
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	2 753	2 139	1 708	1 360	-187	7 773	980	8 754
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-563	-421	-280		36	-1 228	-550	-1 777
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	2 190	1 718	1 428	1 360	-151	6 545	431	6 977
<u>Działalność zaniechana</u>								
Zysk (strata) z działalności zaniechanej								
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	2 190	1 718	1 428	1 360	-151	6 545	431	6 977
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>2 190</u>	<u>1 718</u>	<u>1 428</u>	<u>1 360</u>	<u>-151</u>	<u>6 545</u>	<u>1</u>	<u>6 546</u>

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 31.03.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	115 546	28 223	11 162	1 907	455	157 293	-14 797	142 496
Koszt własny sprzedaży	-103 073	-24 037	-6 836	-2 061	-606	-136 613	-12 624	-123 989
Zysk brutto na sprzedaży	12 473	4 186	4 326	-154	-151	20 680	-2 173	18 507
EBIT	5 776	3 117	2 979	7	-151	11 728	-3 013	8 715
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	3 353	3 085	2 052	-508	-151	7 831	-2 105	5 726
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-636	-594	-367		29	-1 568	-423	-1 145
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	2 717	2 491	1 685	-508	-122	6 263	-1 682	4 581
<u>Działalność zaniechana</u>								
Zysk (strata) z działalności zaniechanej								
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	2 717	2 491	1 685	-508	-122	6 263	-1 682	4 581
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>2 717</u>	<u>2 491</u>	<u>1 685</u>	<u>-508</u>	<u>-122</u>	<u>6 263</u>	<u>-2 255</u>	<u>4 008</u>

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:
	31.03.2019	31.03.2019	31.03.2019	31.03.2019	31.03.2019	31.03.2019	31.03.2019	31.03.2019
Aktywa trwałe	475 484	13 610	239 083	160 209		888 386	-371 741	516 645
Aktywa obrotowe	356 822	221 110	8 342	4 476		590 750	-42 631	548 119
<u>Aktywa razem</u>	<u>832 306</u>	<u>234 720</u>	<u>247 425</u>	<u>164 685</u>		<u>1 479 136</u>	<u>-414 372</u>	<u>1 064 764</u>
Kapitał własny	316 277	173 569	178 729	102 534		771 109	-381 510	389 599
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	168 714	23 069	46 797	48 575		287 155	-339	286 816
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	347 315	38 082	21 899	13 576		420 872	-32523	388 349
<u>Razem kapitały i zobowiązania</u>	<u>832 306</u>	<u>234 720</u>	<u>247 425</u>	<u>164 685</u>		<u>1 479 136</u>	<u>-414 372</u>	<u>1 064 764</u>

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

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:
	31.03.2018	31.03.2018	31.03.2018	31.03.2018	31.03.2018	31.03.2018	31.03.2018	31.03.2018
Aktywa trwałe	458 615	117 073	232 075	183 235		990 998	-446 274	544 724
Aktywa obrotowe	311 119	186 392	6 189	3 539		507 239	-49 798	457 441
Aktywa razem	769 734	303 465	238 264	186 774		1 498 237	-496 072	1 002 165
Kapitał własny	308 725	265 620	160 855	86 595		821 795	-461 347	360 448
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	189 920	9 238	52 113	82 102		333 373	-4 715	328 658
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	271 089	28 607	25 296	18 077		343 069	-30 010	313 059
<u>Razem kapitały i zobowiązania</u>	<u>769 734</u>	<u>303 465</u>	<u>238 264</u>	<u>186 774</u>		<u>1 498 237</u>	<u>-496 072</u>	<u>1 002 165</u>

Nota 24 Transakcje z jednostkami powiązаныmi.

Transakcje z jednostkami powiązаныmi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązane nieposiadające powiązań kapitałowych		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel	
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Przychody ze sprzedaży	-3 291	-14 796						
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek	-1 272							
Pozostałe przychody		-775						
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych								
Nabycie usług i inne koszty operacyjne		-12 207						
Nabycia aktywów trwałych								
Koszty odsetek								
Pozostałe koszty	-164	-211						-78
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Należności handlowe i pozostałe	-16 965	-16 340						
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe	-15 558	-15 302						

Nota 25. 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:
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	478	2 978	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Należności handlowe i inne					300 438	264 448		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					32 392	32 701		
Pozostałe aktywa finansowe					369	224		
<u>Razem Aktywa finansowe</u>	-	-	-	-	<u>333 677</u>	<u>300 351</u>	-	-
Przychody z dywidend								
Przychody z tytułu odsetek	-	-	-	-	238	108	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych					-202	554		
Odwrotczenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-	-	-	-			-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji								
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-			-	-
<u>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych</u>	-	-	-	-	<u>36</u>	<u>662</u>	-	-

Zobowiązania finansowe wg MSR 39	Instrumenty kapitałowe		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Kredyty	-	-	-	-	266 598	275 116	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					289 373	223 663		
Pozostałe zobowiązania finansowe					24 014	27 063		
Razem zobowiązania finansowe	-	-	-	-	671 391	525 842	-	-
Odsetki	-	-	-	-	-3 101	-2 989	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych								
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-			-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych	-	-	-	-	-3 101	-2 989	-	-

Instrumenty finansowe wg hierarchii wartości godziwej	Poziom I		Poziom II		Poziom III	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
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.

W raportowanym okresie nie nastąpiły zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów

Nota 26. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych.

Nie stwierdzono żadnych, istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

Nota 27. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi.

Pozycja nie występuje.

Nota 28. Połączenia przedsięwzięć.

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

Nota 29. Planowane istotne nakłady inwestycyjne.

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

Nota 30. 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 31 Struktura zatrudnienia.

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Pracownicy nieprodukcyjni	349	343
Pracownicy produkcyjni	309	305
Razem	658	648

Nota 32 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.

Emitent nie deklarował ani nie wypłacał żadnych dywidend zarówno w bieżącym jak i porównawczym okresie

Nota 33. 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 34. 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:			
		31.03.2019	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018	dd-mm-rrrr		
Zabezpieczenie kredytu 202-129/3/II/2/2008	hipoteka	5 856	26 700	26 700	22 675	25 141	01.03.2023		
Zabezpieczenie pożyczki ARP	hipoteka	35 500	60 000	60 000	68 396	68 396	28.02.2023		
Zabezpieczenie kredytu BOŚ BANK	hipoteka	29 975	59 508	59 508	6 329	6 329	01.08.2019		
Zabezpieczenie kredytu KIN 173850	hipoteka	30 000	49 500	49 500	4 323	2 273	02.05.2028		
Zabezpieczenie kredytu KRB 13313177	hipoteka		1 579	1 579	2 273	2 273	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 30/KG010/18 udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	hipoteka	2 175	5 400	5 400	3 147	3 486	31.07.2021		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, deweloperskiego zgodnie z umową 3472510/50/K/OB./18, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	hipoteka	8 543	60 732	60 732	28 890	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	454	1 260	1 260	28 890	23 080	30.09.2021		

Zabezpieczenie obligacji serii B	hipoteka	10 500	15 015	15 015	9 127	9 271	14.08.2021
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego, zgodnie z umową U0001659946897, udzielonego przez ALIOR BANK S.A.	hipoteka	24 959	56 250	56 250	92 037	82 163	27.03.2026
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową U0002696687748, udzielonego przez Alior Bank	hipoteka	1 892	17 250	17 250	13 535	13 535	31.12.2024
Zabezpieczenie kredytu WK14-000016	hipoteka	9 186	30 000	30 000	5 751	5 947	30.09.2019
Zabezpieczenie kredytu 17/1564	hipoteka	24 708	50 000	50 000	24 707	4 356	30.11.2019
Zabezpieczenie kredytu 18/2571	hipoteka	14 862	22 500	22 500	1 086	1 086	06.06.2020
Zabezpieczenie kredytu KNK/1622269 Santander Bank Polska S.A.	hipoteka	8 869	2 039	3 525	18 842	18 842	30.09.2031
Razem		<u>207 479</u>	<u>457 733</u>	<u>467 219</u>	<u>330 008</u>	<u>301 779</u>	

Nota 36. Zobowiązania warunkowe.

Wykaz udzielonych przez emitenta poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN		Wartość zobowiązania tys. PLN		data wygaśnięcia poręczenia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	
		31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018	
Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANKO POLSKA S.A.	49 500	49 500	30 000	30 546	02.05.2028
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANKO POLSKA S.A.	10 500	10 500	860	1 579	30.12.2019
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A.	89 912	89 912	0	0	31.05.2026
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie kredytu BPS S.A.	1 050	1 050	454	0	30.09.2021
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie kredytu BPS S.A.	44 587	44 587	8 543	9 980	30.09.2021
JHM 1 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	10 108	10 098	8 769	8 869	30.09.2031
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A.	30 000	30 000	9 186	1 684	30.09.2019
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A.	60 000	60 000	24 976	4 356	30.11.2019
EXPO MAZURY S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A.	75 000	75 000	21 878	22 386	27.03.2029
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A.	21 143	21 143	0	0	15.02.2019 06.06.2020
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A.	22 500	0	14 862	0	
Wobec pozostałych jednostek		0	0	0	0	-
Razem	-	422 800	422 790	119 264	79 400	

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

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

Zgodnie z warunkami umowy:

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

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

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	240 377	194 667	193 328
Z tytułu usunięcia wad i usterek	82 980	82 980	96 907
<u>Razem</u>	<u>277 647</u>	<u>277 647</u>	<u>294 453</u>

Nota 37. 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:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Kredyty ogółem	290 612	237 085	302 179
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-32 392	-64 145	-32 701
Zadłużenie netto	258 220	172 940	269 478
Kapitał własny	389 599	382 622	360 448
Kapitał ogółem	647 819	555 562	629 926
Wskaźnik zadłużenia	40%	31%	43%

JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA MIRBUD S.A. ZA I KWARTAŁ 2019 ROKU

13. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów.

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży		104 327	73 294
Koszt własny sprzedaży		-96 011	-66 072
Zysk brutto na sprzedaży		8 316	7 222
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności			
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej		2 198	2 794
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej		-6 349	-5 469
EBIT		4 165	4 547
Koszty finansowe		-1 792	-2 452
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		2 373	2 095
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną		-477	-428
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		1 896	1 667
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		1 896	1 667
Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
Inne całkowite dochody netto			
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
Łączne całkowite dochody		1 896	1 667

14. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Aktywa trwałe		385 395	383 648	371 218
Rzeczowe aktywa trwałe		43 485	43 741	43 472
Nieruchomości inwestycyjne				
Wartości niematerialne		1 776	1 777	2 100
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)		337 174	335 064	322 871
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.				
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe				
Aktywa biologiczne				
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 718	2 824	2 775
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)		242	243	
Aktywa obrotowe		225 923	261 982	230 379
Zapasy		7 895	7 834	7 211
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego				
Należności handlowe i pozostałe należności		192 494	203 142	205 669
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)		478	478	2 978
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		23 971	49 408	13 414
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)		1 085	1 120	1 107
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży				
Aktywa razem		611 318	645 630	601 597

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Kapitał własny		259 485	257 589	252 985
Wyemitowany kapitał podstawowy		8 249	8 249	8 249
Zysk (strata) z lat ubiegłych		6 271		7 012
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		1 896	6 271	1 667
Pozostałe kapitały		243 069	243 068	236 057
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		127 403	125 486	131 167
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		8 588	9 174	8 604
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe		135	135	150
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań		70 365	78 536	84 607
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe		48 315	37 640	37 806
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)				
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		224 430	262 556	217 445
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe		1 435	1 434	1 378
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań		73 045	49 340	78 418
Zobowiązania handlowe i pozostałe		146 400	207 475	133 945
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		609	492	589
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)		2 941	3 815	3 115
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży				
Razem kapitały i zobowiązania	-	611 318	645 630	601 597

15. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Zysk przed opodatkowaniem		2 373	2 095
Amortyzacja		1 115	1 001
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych			
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-649	-134
Koszty finansowania zewnętrznego		1 743	1 639
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		-50 400	-48 714
Zmiana stanu należności		10 648	20 600
Zmiana stanu zapasów		-61	1 311
Zmiana stanu rezerw		1	-185
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych			
Inne zmiany w kapitale obrotowym		-838	499
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		-36 068	-21 888
Zapłacony podatek dochodowy		-841	-133
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-36 909	-22 021
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		834	230
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-15	-42
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych			
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych			
Splata udzielonych pożyczek			
Udzielenie pożyczek			
Sprzedaż pozostałych inwestycji			
Nabycie pozostałych inwestycji		-2 110	-2 452
Otrzymane dywidendy i odsetki		49	
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej			813
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		- 1 242	-1 451
Wpływy od akcjonariuszy			
Wyплаты na rzecz właścicieli			
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		18 044	27 977

Splaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-2 764	-4 308
Splaty zobowiązań z tytułu leasingu		-774	-828
Splaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-1 792	-2 452
Pozostałe wpływy finansowe			
Pozostałe wydatki finansowe			
Środki pieniężne z działalności finansowej		12 714	20 389
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		49 408	16 497
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-25 437	-3 083
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych			
Środki pieniężne na koniec okresu		23 971	13 414
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		15 990	12 552

16. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2018	8 249	136 949			106 120				251 318
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres		1 667							1 667
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 31-03-2018	8 249	138 616			106 120				252 985

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	136 948			106 120				251 318
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres						6 271			6 271
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									-
Wyплаты na rzecz właścicieli									
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym									
Stan na 31-12-2018	8 249	136 948			106 120	6 271			257 589

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2019	8 249	136 948			106 120	6 271			<u>257 589</u>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres						1 896			<u>1 896</u>
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									-
Wyплаты na rzecz właścicieli									
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym									
Stan na 31-03-2019	8 249	136 948			106 120	8 167			<u>259 485</u>

Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Koszty sprzedaży		
Koszty zarządu	-4 696	-4 169
Odpisy aktualizujące aktywa nie inwestycyjne	-44	
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne		
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	649	134
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych		
Dywidendy		
Odsetki	1 011	813
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej	-202	554
Inne przychody	538	1 293
Inne koszty	-1 407	-1 300
Przychody razem	2 198	2 794
Koszty razem	-6 349	-5 469

Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Odsetki od kredytów		-1 096	-1 541
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		-89	-63
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych		-310	-660
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		-88	-32
Wycena instrumentów kapitałowych			
Odsetki z tytułu umów faktoringowych		-59	-156
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych			
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek		-150	
Koszty razem finansowe		-1 792	-2 452

17. INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO

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

Najważniejszymi dokonaniem Emitenta w raportowanym okresie było:

- Wypełnianie portfela zamówień Grupy Kapitałowej Emitenta o wartości około 1 900 mln PLN na lata 2019-2023 (około 650 mln zł pozostało na rok 2019), (w tym realizacja znaczących kontraktów budowlanych w sektorze drogowym: Projekt i budowę odcinka autostrady A1, projekt i budowa obwodnicy Olesna). Listę zawartych umów w raportowanym okresie prezentuje poniższa tabela poniżej.

Tabela: Istotne umowy zawarte przez MIRBUD S.A. w okresie 0.01.01.2019 do 31.03.2019

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2019-01-17	44 550	Uniwersytet Medyczny w Lublinie	Budowa hali widowiskowo - sportowej Uniwersytetu Medycznego w Lublinie wraz z zewnętrznymi boiskami
2019-03-07	51 440	Stop Shop Poland sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Budowa obiektu handlowego pn. „Park Handlowy Stop Shop”

- Umocnienie pozycji konkurencyjnej w sektorze obiektów magazynowych i centrów logistycznych (dalsze rozszerzanie współpracy z PANATTONI EUROPE i innymi międzynarodowymi deweloperami powierzchni magazynowych)
- zdywersyfikowanie rodzajów realizowanych inwestycji (m.in. rozszerzenie zakresu realizacji o obiekty w ramach zamówień publicznych m.in. Komend Policji, szkół i obiektów sportowych)
- systematyczne zwiększanie wielkości i wartości realizowanych projektów budowlanych

Emitent nie zanotowała istotnych niepowodzeń w raportowanym okresie.

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

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

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

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

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

Czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki

finansowe w raportowanym okresie nie wystąpiły.

Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.

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

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

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

Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.

W raportowanym okresie Emitent nie dokonał i nie zadeklarował wypłaty dywidendy

Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skonsolidowane rozszerzone sprawozdanie finansowe za I kwartał 2019r, nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

Pod dniem, na który na który sporządzono skonsolidowane rozszerzone sprawozdanie finansowe za I kwartał 2019r, nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta wystąpiły następujące zdarzenia:

- Zawarcie przez Emitenta w dniu 18 kwietnia 2019r. z GDDKiA umowy na „Projekt i budowę autostrady A1 Tuszyń (bez węzła) – gr. woj. łódzkiego/śląskiego od km 335+937,65 do km 399+742,51. Odcinek B - węzeł Bełchatów (bez węzła) – węzeł Kamieńsk (z węzłem) od km 351+800,00 do km 376+000,00 o wartości 696 748 tys. zł netto.
- Przyjęcie w dniu 19 kwietnia 2019r. założeń transakcji mającej na celu doprowadzenie do przejęcia pełnej kontroli nad Spółką zależną JHM DEVELOPMENT S.A. i wycofanie jej akcji z obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
- Zawarcie przez Emitenta w dniu 07 maja 2019r. (otrzymanie zwrotne podpisanej umowy) umowy z Zotefoams plc. z siedzibą w Wielkiej Brytanii, 675 Mitcham Road, Croydon UK na wybudowanie na generalne wykonawstwo zadania inwestycyjnego. - Budowa hali produkcyjno-magazynowej zlokalizowanej w Skarbimierzu wraz z niezbędną infrastrukturą. o wartości 49.297 tys. zł netto.
- Wybór oferty Konsorcjum firm w składzie: MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach –Lider; Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A., z siedzibą w Kobylarni -Partner; Prywatna Spółka Akcyjna Zrzeszenie Budowlane „INTERBUDMONTAŻ” z siedzibą w Kijowie – Partner. przez Zamawiającego – GDDKiA na „Budowę drogi ekspresowej S1 (dawniej S69) Bielsko-Biała –Żywiec –Zwardoń, odcinek Przybędza –Milówka (obejście Węgierskiej Górki). Wartość oferty 1.121.100 tys. zł netto.
- Zawarcie przez Konsorcjum firm MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach i Przedsiębiorstwo Dróg i Mostów Kobylarnia S.A. z siedzibą w Kobylarni, z GDDKiA umowy, której przedmiotem jest zaprojektowanie i budowa obwodnicy Olesna w ciągu drogi krajowej nr 11 (S11) o wartości 542.839 tys. zł netto.

- Wybór oferty Emitenta w dniu 20 maja 2019r przez Miasto Łódź –Zarząd Inwestycji Miejskich w Łodzi na realizację zadania p.n.: „Rozbudowa stadionu miejskiego przy al. Unii Lubelskiej 2 w Łodzi w formule «zaprojektuj i wybuduj. Wartość oferty: 104.878 tys zł netto.
- Zawarcie przez Emitenta w dniu 1 maja 2019 r. (otrzymanie zwrotnie podpisanej umowy) z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, umowy na budowę Centrum Producyjno-Logistyczno-Magazynowego Panattoni Europe, w Zabrze w skład którego wchodzi:Hala „A” (I etap) o powierzchni zabudowy około 21.450 mkw.;opcjonalnie: Hala „B” (II etap) o powierzchni zabudowy około 19.569 mkw.;wraz z zapleczem socjalno-biurowym, infrastrukturą techniczną i wewnętrznym układem drogowym. Wartość umowy: Hala „A” (I etap): 7.612.441,22 EUR netto Hala „B” (II etap): 5.600.000,00 EUR netto.
- W dniu 16 maja 2019 roku Sądu Rejonowego w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowił dokonać podwyższenia kapitału zakładowego spółki zależnej od Emitenta Expo Mazury Spółka Akcyjna z siedzibą w Ostródzie do kwoty 132 928 000,00zł. Kapitał zakładowy został podwyższony w drodze emisji 7.000.000akcji serii „F” o cenie emisyjnej równej cenie nominalnej tj. 1,00 zł każda.

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

W raportowanym okresie nie nastąpiły zmiany w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej. Emitent sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Jednostki podlegających konsolidacji Emitent wskazał w niniejszym raporcie w punkcie „Podmioty zależne i metody konsolidacji”

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

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

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

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 11 – Kapitały do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2019r- 31.03.2019r.

Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji Emitenta.

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 11 – Kapitały do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2019r- 31.03.2019r.

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

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 11 – Kapitały do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2019r- 31.03.2019r.

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

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

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

Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

W raportowanym okresie nie nastąpiły istotne rozliczenia z tytułu spraw sądowych

Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.

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

Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest.

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 36 – Kapitały do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2019r- 31.03.2019r.

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

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

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

Czynników zewnętrznych

- dalszej realizacji inwestycji ze środków pochodzących z funduszy unijnych,
- sytuacji gospodarczej w państwach Unii Europejskiej,
- polityki rządowej dotyczącej budownictwa, w tym szczególnie mieszkaniowego,
- polityki monetarnej (polityka stóp procentowych i jej wpływ na koszt kredytów),
- sytuacji na rynkach finansowych,
- dostępności i koszty kredytów bankowych i gwarancji,

- trendów w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań,
- poziomu i warunków konkurencji,
- tempa wzrostu inwestycji w obszarze sektora publicznego (w szczególności inwestycji w budownictwie drogowym),
- kształtowania się poziomu cen materiałów budowlanych jak i usług budowlanych,
- dostępności na rynku wykwalifikowanej kadry pracowników i poziomu ich płac,
- popytu w budownictwie mieszkaniowym,
- rozwoju rynku wystawienniczego i targowego

Czynników wewnętrznych

- dobrej kondycji finansowej Spółek z Grupy w szczególności MIRBUD S.A.,
- ugruntowanej pozycji w sektorze budownictwa kubaturowego przemysłowego,
- systematycznego rozwoju Grupy w branży inżynieryjno-drogowej,
- systematycznego wypełniania portfela zamówień na lata 2019 – 2022,
- zdywersyfikowanego portfela zamówień na lata 2019 – 2022,
- dalszego rozwijania działalności deweloperskiej poprzez realizację projektów w Katowicach, Rumii, Koninie, Bydgoszczy, Łodzi, Zakopanem,
- dalszego systematycznego rozwoju spółki MARYWILSKA 44 sp. z o.o. oraz komercjalizacji Wodnego Parku Handlowego MARYWILSKA 44,
- wysokości poziomu marży na realizacji kontraktów osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji oraz ulepszanie rozwiązań technicznych realizacji budowy, także dzięki realizacji procesu opracowania i wdrażania informatycznego systemu zarządzania (nowoczesny system zarządzania w opinii Emitenta wpłynie na poprawę kontroli nad działalnością operacyjną dzięki szczegółowym bieżącym analizom poszczególnych projektów, usprawni ewidencję finansów, wpłynie pozytywnie na efektywność pracy i ograniczy ryzyko działalności podstawowej),
- ustabilizowania się na wysokim poziomie sprzedaży jednostek mieszkalnych w realizowanych inwestycjach deweloperskich,
- dalszych inwestycji w nowoczesny park maszynowy,
- osiągnięcia zgodnych z planowanymi wyników finansowych przez spółki zależne w Grupie

18. Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd dnia 29.05.2019r.

Jerzy Mirgos	Sławomir Nowak
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

Paweł Korzeniowski	Tomasz Sałata
Członek Zarządu	Członek Zarządu

Anna Sotwińska
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych