



Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019

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	46
11. Wpływ na sprawozdanie finansowe bieżących i przyszłych zmian w przepisach o rachunkowości. 46	
12. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	49
Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe	49
Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne	53
Nota 3. Wartości niematerialne	55
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	57
Nota 5. Inwestycje wyceniane metodą praw własności	60
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe	60
Nota 7. Inne aktywa gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	61
Nota 8. Zapasy	62
Nota 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	62
Nota 10. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania	63
Nota 11. Kapitały	63
Nota 12. Rezerwy	66
Nota 13. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	67
Nota 14. Zobowiązania handlowe i pozostałe	76
Nota 15. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	77
Nota 16. Przychody ze sprzedaży	77
Nota 17. Koszt własny sprzedaży	78
Nota 18. Pozostałe przychody i koszty	79

Nota 19. Koszty finansowe	81
Nota 20. Podatek dochodowy	82
Nota 21. Inne całkowite dochody	83
Nota 22. Zysk na jedną akcje	84
Nota 23. Segmenty operacyjne.....	84
Nota 25. Instrumenty finansowe.....	92
Nota 26. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych.....	95
Nota 27. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi.....	95
Nota 28. Połączenia przedsięwzięć.....	95
Nota 29. Planowane istotne nakłady inwestycyjne.....	95
Nota 30. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.....	95
Nota 31 Dywidendy deklarowane i wypłacone.....	95
Nota 32. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.....	95
Nota 33 Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.....	96
Nota 34 Zobowiązania warunkowe.....	98
Nota 35 Zarządzanie kapitałem.....	99
Nota 36 Sprawy sądowe.....	100
Nota 37 Cele i zasady zarządzania ryzykiem.....	100
13. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	102
14. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	103
15. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	105
16. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	107
17. Zatwierdzenie do publikacji.....	117

Prezentowane sprawozdanie kwartalne zawiera:

1. skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres bieżący od 1 stycznia do 30 września 2019 r., okres porównywalny od 1 stycznia do 30 września 2018 r. wraz z wybranymi informacjami objaśniającymi,
2. informację finansową MIRBUD S.A. za okres bieżący od 1 stycznia do 30 września 2019 r., okres porównywalny od 1 stycznia do 30 września 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 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018
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=			4,3086	4,2535
Przychody ze sprzedaży	635 011	805 904	147 382	189 468
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	32 565	34 791	7 558	8 179
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	21 294	22 401	4 942	5 266
Zysk (strata) netto	17 582	18 222	4 081	4 284
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	17 156	16 453	3 982	3 868
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-65 140	-44 369	-15 119	-10 431
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjne	-11 047	1 414	-2 564	332
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowe	54 721	33 159	12 700	7 796
Przepływy pieniężne netto razem	-21 466	-9 796	-4 982	-2 303
zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcje w PLN/EURO	0,21	0,22	0,04	0,05
zysk (strata) rozdzielony na jedną akcje w PLN/EURO	0,21	0,22	0,04	0,05

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy 1 EUR =			4,3736	4,3000
Aktywa razem	1 152 731	1 079 558	263 566	251 060
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	752 885	696 936	172 143	162 078
Zobowiązania długoterminowe	305 974	274 641	69 959	63 870
Zobowiązania krótkoterminowe	446 911	422 295	102 184	98 208
Kapitał własny	399 846	382 622	91 423	88 982
Kapitał podstawowy	9 174	8 249	2 098	1 918
Liczba akcji w sztukach	91 744 200	82 492 500	91 744 200	82 492 500
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,36	4,64	1,00	1,08
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,36	4,64	1,00	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 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018
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 =			4,3086	4,2535
Przychody ze sprzedaży	378 866	461 335	87 933	108 460
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	14 927	16 558	3 464	3 893
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	8 063	7 415	1 871	1 743
Zysk (strata) netto	6 248	6 098	1 450	1 434
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	6 248	6 098	1 450	1 434
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-9 830	20 398	-2 281	4 796
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-29 210	-9 873	-6 779	-2 321
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	15 677	-6 290	3 639	-1 479
Przepływy pieniężne netto razem	-23 363	4 235	-5 422	996
zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,07	0,07	0,02	0,02
zysk (strata) rozdzielony na jedną akcję w PLN/EURO	0,07	0,07	0,02	0,02

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 EUR =			4,3736	4,3000
Aktywa razem	619 375	645 630	141 617	150 147
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	345 547	388 041	79 007	90 242
Zobowiązania długoterminowe	147 725	125 486	33 777	29 183
Zobowiązania krótkoterminowe	197 822	262 556	45 231	61 059
Kapitał własny	273 828	257 589	62 609	59 904
Kapitał podstawowy	9 174	8 249	2 098	1 918
Liczba akcji w sztukach	91 744 200	82 492 500	91 744 200	82 492 500
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	2,98	3,12	0,68	0,73
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	2,98	3,12	0,68	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 następných 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 inżynieryjno-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

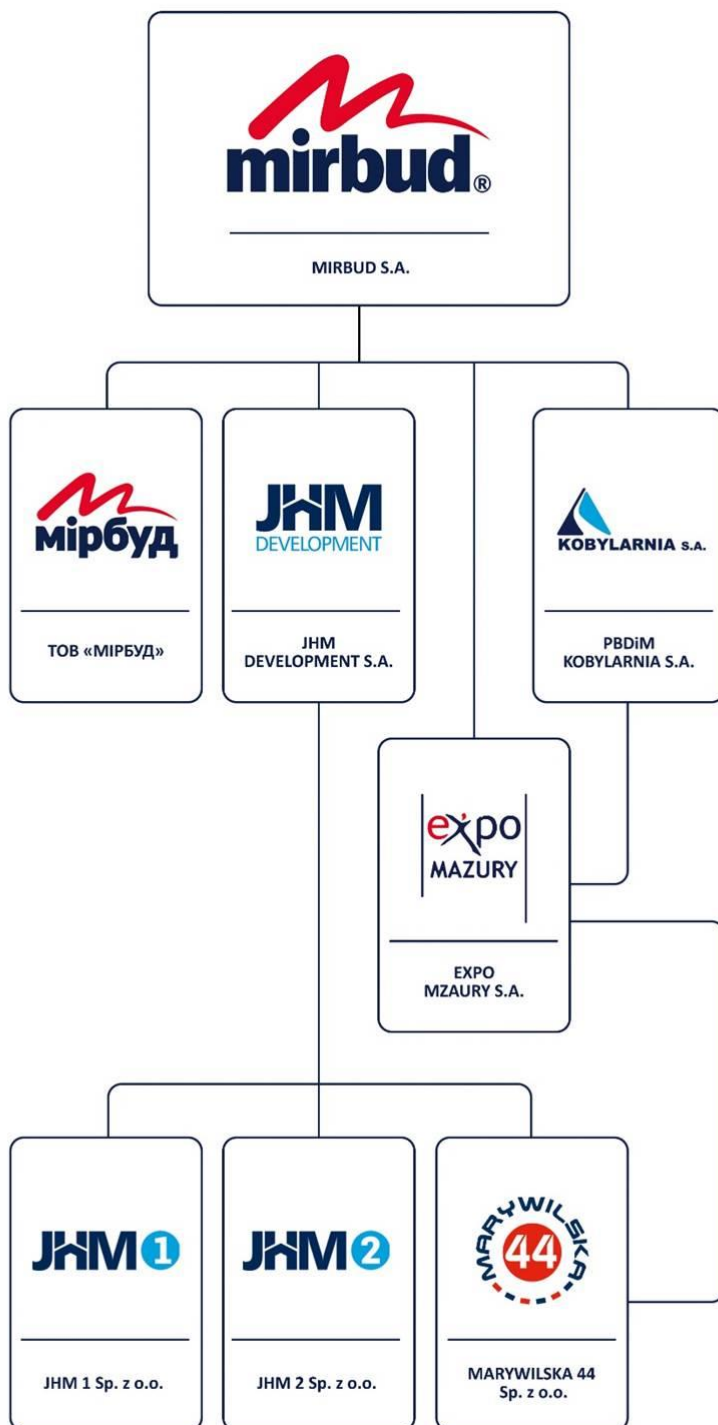
Zarząd	
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu
Tomasz Sałata	Członek Zarządu

Rada Nadzorcza	
Wiesław Kosonóg <i>(od 31 maja 2019r.)</i>	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Hubert Bojdo	Członek Rady Nadzorczej
Wiktoria Braun <i>(od 31 maja 2019r.)</i>	Członek Rady Nadzorczej

w dniu 31 maja 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło uchwałę nr 23/2019 w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej Spółki Pana Wiesława Krzysztofa Kosonoga oraz Uchwałę nr 24/2019 w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej Spółki Pani Wiktorii Braun.

w dniu 24 czerwca 2019 roku Pani Krystyna Lachowicz złożyła rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej z dniem 24 czerwca 2019 roku.

Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień 30.09.2019



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.

Działa w segmencie działalności budowlano montażowej.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i**

Mostów KOBYLARNIA S.A. w Kobylni 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. Działa 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 «МІРБУД» została wpisana do Jednolitego Państwowego Rejestru Przedsiębiorstw i Organizacji Ukrainy w dniu 25 stycznia 2018r. pod numerem: 41887344.

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terenie Ukrainy.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej jest:

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

Kapitał zakładowy TOB «МІРБУД» wynosi 1.900.000,00 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 30.09.2019r wynosi 314 450,00 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 30.09.2019r wartość wniesionego kapitału wynosiła 234 030,52 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. – 30.09.2019r. oraz dane porównywalne za okres 01.01.2018r. – 30.09.2018r. 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 4,3086 EURPLN*,
- przeliczenie obrotów, wyniku finansowego oraz przepływów pieniężnych za okres porównywalny, według kursu 4,2535 EURPLN*,
- przeliczenie aktywów, kapitału i zobowiązań na 30 września 2019 r. według bieżącego kursu średniego ogłoszonego przez NBP na dzień 30 września 2019 r. 4,3736 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 września odpowiednio 2019 i 2018 r.

5. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	16	230 547	635 011	322 664	805 904
Koszt własny sprzedaży	17	-211 125	-572 581	-299 772	-739 592
Zysk brutto na sprzedaży		19 422	62 430	22 892	66 312
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności					
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	18	7 651	16 141	3 904	13 948
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	18	-15 040	-46 006	-15 325	-45 469
EBIT		12 033	32 565	11 471	34 791
Koszty finansowe	19	-3 986	-11 271	-2 882	-12 390
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		8 047	21 294	8 589	22 401
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	20	-1 022	-3 712	-1 427	-4 179
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		7 025	17 582	7 162	18 222
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		7 025	17 582	7 162	18 222
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących		366	-426	-586	-1 769
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej		7 391	17 156	6 576	16 453
Inne całkowite dochody					
Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018
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	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018
Łącznie całkowite dochody		7 025	17 582	7 162	18 222
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		366	-426	-586	-1769
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	7 391	17 156	6 576	16 453

6. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Aktywa trwałe		519 464	515 431	542 043
Rzeczowe aktywa trwałe	1	215 430	207 041	277 286
Nieruchomości inwestycyjne	2	251 896	254 064	208 500
Wartości niematerialne	3	15 651	16 159	16 376
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	457	339	282
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	6	11 926	14 482	15 511
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	24 066	22 293	23 085
Inne aktywa trwałe gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	7	38	1 053	1 003
Aktywa obrotowe		633 267	564 127	620 433
Zapasy	8	274 689	216 939	172 601
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	20			
Należności handlowe i pozostałe należności	6	303 494	279 303	405 223
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	478	478	478
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	42 679	64 145	36 748
Inne aktywa obrotowe gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	7	11 927	3 262	5 383
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	10			
Aktywa razem	-	1 152 731	1 079 558	1 162 476

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Kapitał własny	11	399 846	382 622	373 808
Wyemitowany kapitał podstawowy		9 174	8 249	8 249
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		17 156	24 644	16 453
Pozostałe kapitały		326 784	293 073	293 073
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli		46 732	56 656	56 033
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		305 974	274 641	350 365
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	29 385	30 859	25 833
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	12	2 636	2 526	2 422
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	13	198 267	170 196	212 332
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	14	52 346	47 720	54 302
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		446 911	422 295	438 303
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	12	5 341	3 267	4 006
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	13	108 525	66 889	89 298
Zobowiązania handlowe i pozostałe	14	277 778	322 839	315 459
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	20	4 378	2 709	7 181
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	15	50 889	26 591	22 359
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	10			
Razem kapitały i zobowiązania	-	1 152 731	1 079 558	1 162 476

7. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018
Zysk przed opodatkowaniem		8 047	21 294	8 589	22 401
Amortyzacja		3 326	8 773	2 914	8 445
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych					
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-30	7	-8	-421
Koszty finansowania zewnętrznego		3 986	11 271	2 882	12 390
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		-39 412	-40 435	-5 799	85 498
Zmiana stanu należności		16 984	-21 635	-4 962	-162 873
Zmiana stanu zapasów		-11 539	-57 750	-15 443	35
Zmiana stanu rezerw		2 352	2 184	-485	1 046
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych		-89	-207	-86	-238
Inne zmiany w kapitale obrotowym		16 486	16 648	14 252	-8 575
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		111	-59 850	1 854	-42 292
Zapłacony podatek dochodowy		-848	-5 290	-487	-2 077
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-737	-65 140	1 367	-44 369
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		31	2 201	47	585
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-2 205	-15 861	-464	-1 122
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		1 299	2 882	370	1 909
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych				-94	-127
Splata udzielonych pożyczek					
Udzielenie pożyczek					
Sprzedaż pozostałych inwestycji					
Nabycie pozostałych inwestycji		-53	-118	-21	-64
Otrzymane dywidendy i odsetki		89	207	86	238
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej					
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną		-358	-358	5	-5
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-1 197	-11 047	-71	1 414
Wpływy od akcjonariuszy					
Wpłaty na rzecz właścicieli				-281	-281
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		36 588	124 778	6 406	88 922
Splaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-24 622	-49 408	-11 981	-45 792
Splaty zobowiązań z tytułu leasingu		-2 763	-6 921	-2 738	-7 800

Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych					
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-3 986	-11 271	-2 882	-12 390
Pozostałe wpływy finansowe - obligacje				10 500	10 500
Pozostałe wydatki finansowe- wykup obligacji		-1 581	-2 457		
Środki pieniężne z działalności finansowej		3 636	54 721	-976	33 159
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		40 977	64 145	36 428	46 544
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1 702	-21 466	320	-9 796
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych					
Środki pieniężne na koniec okresu		42 679	42 679	36 748	36 748
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		32 924	32 924	24 415	24 415

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	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
Łączne zyski (straty) za okres						16 453	1 769	<u>18 222</u>
Łączne inne całkowite dochody								
Wkłady właścicieli								
Wypłaty na rzecz właścicieli			-281					<u>-281</u>
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli								-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym Rozliczenie niewypłaconego wyniku finansowego								-
Stan na 30-09-2018	8 249	122 529			170 544	16 453	56 033	373 808

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			-281					-281
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli								
Pozostałe zmiany w kapitale własnym								
Stan na 31-12-2018	8 249	122 529			170 544	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	122 529			170 544	24 644	56 656	382 622
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości								-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia								
Łączne zyski (straty) za okres						17 156	426	17 582
Łączne inne całkowite dochody (emisja akcji)	925				9 067			9 992
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			24 644			-24 644	-10 350	-10 350
Stan na 30-09-2019	9 174	147 173			179 611	17 156	46 732	399 846

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 pomniejszych 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 pomniejszych o umorzenie oraz wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

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

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

Tytuł	Stopa amortyzacji rocznej
Grunty (prawa wieczystego użytkowania)	nie są amortyzowane
Budynki i budowle	1,5% – 2,5%
Maszyny i urządzenia techniczne	7% – 30%
Środki transportu	10-20%
Inwestycje w obcych środkach trwałych	w proporcji do okresu użytkowania głównego aktywa

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w pierwszym okresie miesięcznym następującym po miesiącu, w którym przyjęto środek trwały do użytkowania. Poprawność stosowanych stawek amortyzacji jest okresowo weryfikowana (raz do roku), powodując korektę odpisów amortyzacyjnych w następnych latach.

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

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

Środki trwałe będące w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i

przekazania środka trwałego do używania.

W przypadku trwałego zaniechania dokonywania nakładów na środki trwałe w budowie ogół poniesionych kosztów związanych z wykonywanymi dotychczas pracami obciąża koszty okresu. Dopuszcza się zawieszenie inwestycji w przypadku, gdy istnieje uzasadniony zamiar kontynuowania tej inwestycji w okresach następnych. Zawieszenia inwestycji dokonuje się na podstawie decyzji Zarządu Spółki. Na każdy dzień bilansowy nakłady na środki trwałe w budowie podlegają analizie co do utraty wartości i konieczności dokonywania ewentualnych odpisów z tytułu utraty wartości.

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

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

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

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

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

Leasing

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

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

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

Aktywa oddane w leasing finansowy prezentowane są w bilansie jako należności w kwocie równej

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

Nieodnawialne zasoby naturalne

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

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

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

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

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

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

Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia

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

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

Stosowane uproszczenia stosowane w zakresie majątku trwałego 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 równolegle do odpisów amortyzacyjnych środków trwałych sfinansowanych z tych źródeł.

Instrumenty finansowe

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

stronami jednoznacznie wynikają skutki gospodarcze.

Sporządzający sprawozdanie finansowe klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

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

Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

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

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

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

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

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

Rachunkowość zabezpieczeń

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

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

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

Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń

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

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

Kapitał własny

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

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

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

Odrębną pozycję kapitału własnego stanowią kapitały mniejszości.

Kredyty bankowe i pożyczki

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

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

Zobowiązania

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

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

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

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

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

Zobowiązania warunkowe

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

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

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

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na sporządzającym sprawozdanie finansowe ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy

prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

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

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

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

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

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

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

Rezerwy na świadczenia pracownicze

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

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

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

Przychody

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

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

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

- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji,
- stopień realizacji transakcji na dzień bilansowy może być określony w wiarygodny sposób,
- koszty poniesione w związku 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 ściągalności należnej kwoty już zaliczonej do przychodów, wówczas nieściągalną kwotę lub kwotę, w odniesieniu do której odzyskanie przestało być prawdopodobne, jednostka ujmuje w kosztach, a nie jako korektę pierwotnie ujętej kwoty przychodów.

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

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

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

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

Dywidendy wykazuje się w momencie ustalenia praw jednostki do ich otrzymania. Przychody z transakcji barterowych wykazuje się tylko wtedy, gdy mają one treść ekonomiczną.

Koszty

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

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

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

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:

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

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

- Koszty zarządu.
- Koszty sprzedaży.
- Strata ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych.
- Przekazane darowizny.
- Utworzone rezerwy na sprawy sporne, kary i odszkodowania i inne koszty pośrednio związane z działalnością operacyjną, a także koszty finansowe związane z finansowaniem działalności.

Transakcje w walutach obcych

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

Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego kursu zamknięcia (kursu natychmiastowej realizacji, wykonania), tzn. po kursie natychmiastowej realizacji z dnia bilansowego. Niepieniężne pozycje bilansowe wyrażone w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów, z wyjątkiem pozycji pieniężnych stanowiących zabezpieczenie ryzyka walutowego, ujmowanych zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych bezpośrednio na kapitale.

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

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

Podatek dochodowy

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

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

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

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

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

Zysk na jedną akcję

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

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

Połączenia i konsolidacja

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

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

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

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

Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które sporządzający sprawozdanie finansowe wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20% do 50% praw głosu. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych ujmuje się metodą praw własności. Zgodnie z tą metodą inwestycja w jednostce stowarzyszonej jest początkowo ujmowana w cenie nabycia, a wartość bilansowa jest powiększana lub pomniejszana w celu ujęcia udziału inwestora w

wyniku jednostki po dacie nabycia udziału. Inwestycja grupy w jednostkach stowarzyszonych obejmuje określoną w dniu nabycia wartość firmy. W przypadku zmniejszenia udziału własnościowego w jednostce stowarzyszonej, ale zachowania znaczącego wpływu, odpowiedniemu przeklasyfikowaniu do wyniku podlega jedynie proporcjonalna część kwot uprzednio ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach. Udział sporządzającego sprawozdanie finansowe w wyniku finansowym po przejęciu wykazuje się w sprawozdaniu z wyniku, zaś jej udział w pozostałych całkowitych dochodach po przejęciu wykazuje się w pozostałych całkowitych dochodach wraz z odpowiednią korektą wartości bilansowej inwestycji. Gdy udział Sporządzającego sprawozdanie finansowe w stratach jednostki stowarzyszonej staje się równy lub większy od jej udziału w tej jednostce stowarzyszonej, obejmującego ewentualne inne niezabezpieczone należności, sporządzający sprawozdanie finansowe przestaje ujmować dalsze straty, chyba że wzięła na siebie obowiązki prawne lub zwyczajowo oczekiwane lub dokonała płatności w imieniu danej jednostki stowarzyszonej.

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

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

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

Zasada zakazu kompensat

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

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

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

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

- zyski i straty na sprzedaży aktywów trwałych, łącznie z inwestycjami i aktywami służącymi działalności operacyjnej, ujmowane są w wysokości różnicy między przychodami osiągniętymi ze sprzedaży a wartością bilansową danego składnika aktywów powiększoną o koszty sprzedaży;
- wydatki związane z rezerwą, które na mocy umowy są refundowane przez stronę trzecią (np. gwarancja udzielona przez dostawcę) kompensuje się z odnośną kwotą refundacji;
- aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazuje się jako nadwyżkę aktywa lub rezerwy;
- zaliczki otrzymane na wykonanie prac wynikających z umów o usługę budowlaną kompensuje się z wartością należnych przychodów wynikającą z tych umów, pod warunkiem możliwości kompensaty na podstawie zapisów umowy;

- zyski i straty powstałe z tytułu grupy zbliżonych transakcji ujmuje się w kwocie netto, np. zyski i straty z tytułu różnic kursowych lub zyski i straty z tytułu wyceny instrumentów finansowych przeznaczonych do obrotu i zabezpieczających ujętych w wyniku finansowym, zyski lub straty z tytułu dyskonta rozrachunków długoterminowych;
- należności i zobowiązania z tytułu rozliczenia podatku VAT naliczonego i należnego, dotyczącego przyszłych okresów rozliczeniowych.

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

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

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

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

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

Pozycje wyjątkowe

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

Segmenty z działalności

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

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

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

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

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

Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

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

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

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

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje oceny prawdopodobieństwa zapłaty należności, poprzez uwzględnienie ich przeterminowania, ustanowionych zabezpieczeń oraz sytuacji dłużnika, osobno dla każdej transakcji.

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje osądu w zakresie nakładów niezbędnych do wypełnienia danego obowiązku na dzień bilansowy, związanego z trwającymi sporami sądowymi. Ocena opiera się na oszacowaniu kwoty, jaką Jednostka powinna by zapłacić wypełniając dany obowiązek na dzień bilansowy.

Sporządzający sprawozdanie finansowe rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty dochód podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych dochodów podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Sporządzający sprawozdanie finansowe stosuje metodę procentowego zaawansowania prac przy rozliczaniu kontraktów długoterminowych. Stosowanie tej metody wymaga od Jednostki szacowania proporcji dotychczas poniesionych kosztów umowy w stosunku do szacunkowych łącznych kosztów umowy. W uzasadnionych przypadkach, gdy metoda ta nie odzwierciedlałaby wiarygodnie stanu zaawansowania wykonania umowy, może być stosowana inna metoda, rzetelnie odzwierciedlająca stan zaawansowania realizacji umowy.

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Jednostka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków

Jednostka wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej w oparciu o metodę DCF opartą o oszacowanie przyszłych zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

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”	nie miały istotnego wpływu

(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)	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

- Zmiany do MSSF 3 "Połączenia jednostek" - wycena udziałów we wspólnej działalności w momencie objęcia kontroli	na sprawozdanie finansowe nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
- Zmiany do MSSF 11 "Wspólne ustalenia umowne" - brak wyceny we wspólnej działalności w momencie objęcia współkontroli	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – ujęcie konsekwencji podatkowych z tytułu wypłaty dywidendy	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
- Zmiany do MSR 23 :Koszty finansowania zewnętrznego" - kwalifikacja zobowiązań zaciągniętych specjalnie w celu pozyskania dostosowanego składnika aktywów, w sytuacji gdy działania niezbędne do przygotowania składnika aktywów do użytkowania lub sprzedaży są zakończone	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 19 "Świadczenia pracownicze" - zmiany do programu określonych świadczeń	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
KIMSF 23 "Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego"	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2020r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 3 :Połączenia przedsięwzięć" - definicja przedsięwzięcia	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 2 oraz MSR 8 - definicja terminu "istotny"	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2021r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe"	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie

12. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Rzeczowe aktywa trwałe własne	180 605	172 600	242 047
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i o podobnym charakterze	34 825	34 441	35 239
Razem	215 430	207 041	277 286

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
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:
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Koszty	55 372	51 734	51 765
Umorzenie	-20 547	-17 293	-16 526
Razem	34 825	34 441	35 239

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:		1 566	7 730	2 707	640	806			13 449

-nabycia		327		170	806			1 303
-nabycia jednostki zależne								
-nadwyżki z przeszacowania								
-przeniesienia								
-inne	1 566	7 403	2 707	470				12 146
Zmniejszenia w tym		-652	-1 143		-2 036			-3 831
-zbycie		-589	-1 143					-1 732
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży								
-inne		-63			-2 036			-2 099
Stan na 30-09-2018								
Koszty	26 899	186 582	94 535	23 782	8 166	3 564		343 528
Stan na 01-01-2018								
Umorzenie		-10 688	-34 823	-10 411	-4 045			-59 967
Zwiększenia w tym:	-1	-1 487	-4 585	-1 437	-405			-7 906
-amortyzacja	-1	-1 487	-4 585	-1 437	-405			-7 906
-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								
Stan na 31-03-2018								
Umorzenie	-1	-12 166	-38 797	-10 828	-4 450			-66 242
Wartość księgową netto stan na 01-01-2018	26 899	174 328	52 634	11 807	3 481	4 794		273 943
Wartość księgową netto stan na 30-09-2018	26 898	174 416	55 738	12 954	3 716	3 564		277 286
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	885	2 088	2 231	114	14 703			20 0024
-nabycia	3	885	74		114	14 703			15 779
-nabycia jednostki zależne									
-nadwyżki z przeszacowania									
-przeniesienia			530						530

-inne		1 484	2 231						3 715
Zmniejszenia w tym	-102	-1	-394			-3 397			-3 894
-zbycie		-1	-394			-2 153			-2 548
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-inne	-102					-530			-632
Stan na 30-09-2019									
Koszty	21 465	124 216	96 827	26 199	8 426	14 951			292 084
Stan na 01-01-2019									
Umorzenie	-1	-12 628	-40 372	-11 325	-4 587				-68 913
Zwiększenia w tym:		-1 360	-4 804	-1 536	-411				-8 111
-amortyzacja		-1 360	-4 804	-1 536	-411				-8 111
-nabycia jednostki zależne									
-inne									
Zmniejszenia				340					340
-zbycie				340					340
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-przeniesienia									
-inne									
Odpisy aktualizujące									
-odpisy aktualizujące									
Stan na 30-09-2019									
Umorzenie	-1	-13 988	-45 176	-15 521	-4 998				-76 684
Wartość księgowa netto stan na 01-01-2019	21 461	110 805	54 368	13 037	3 725	3 645			207 041
Wartość księgowa netto stan na 30-09-2019	21 464	110 228	51 651	13 678	3 428	14 951	30		215 430
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		713	713
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		-2 881	-2 881
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany			
Stan na 30-09-2019	15 138	236 758	251 896

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 237 mln PLN dotyczy nieruchomości inwestycyjnych przeznaczonych pod wynajem :

- a) budynek Centrum Handlowego o wartości 125 mln PLN
- b) budynek Wodny Park Handlowy oddany do użytkowania w dniu 31.12.2017r. o wartości 28 mln PLN
- c) apartamenty w Helu o wartości 9 mln
- d) budynek Centrum Handlowego w Rumi o wartości 11mln PLN
- e) budynek handlowy w Starachowicach o wartości 18 mln PLN
- f) nieruchomość przeznaczona pod wynajem w Ostródzie o wartości 46 mln zł.

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Własne	251 896	254 064	208 500
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
Razem	251 896	254 064	208 500

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
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 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018
Wartość księgowa	251 896	208 500
Przychody z czynszów	35 221	34 040
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-21 259	-20 272
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów		
Razem:	<u>13 962</u>	<u>13 768</u>
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych		

Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
I			
II	251 896	254 064	208 500
III			
Razem	251 896	254 064	208 500

Nota 3. Wartości niematerialne

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Wartości niematerialne własne	15 651	16 159	16 376
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
Razem	15 651	16 159	16 376

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Koszty			
Umorzenie			
Razem			

	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:						
-amortyzacja			-790			-790
-inne						
Zmniejszenia						
-zbycie						
-przeniesienia						
-inne						

Wartość netto	13 026	3 133	16 159
stan na 2019-09-30			
Koszty	13 026	6 361	19 387
Zwiększenia w tym:		154	154
-nabycia		154	154
-przeniesienia			
-inne			
Zmniejszenia w tym:			
-zbycie			
-inne			
Umorzenie		-3 228	-3 228
Zwiększenia w tym:		-662	-662
-amortyzacja		-662	-662
-inne			
Zmniejszenia			
-zbycie			
-przeniesienia			
-inne			
Wartość netto	13 026	2 625	15 651

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:
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	234	120	64
Inne	701	697	696
Razem	935	817	760

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:
	30.09.2018	od 30.09.2018 do 30.09.2019	od 30.09.2018 do 30.09.2019	30.09.2019
Długoterminowe aktywa finansowe	282	170	5	457

w jednostkach powiązanych

- udziały lub akcje	64	170		234
---------------------	----	-----	--	-----

- 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

478

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	478			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	478			478
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
Razem	760	170	5	935

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			12 020	63	12 083
Zmniejszenia					
Różnice kursowe					
Stan na 30-09-2018	196 365	49 554	86 520	63	332 502
Zwiększenia z tytułu zwiększenia udziału w kapitale podstawowym					
Dopłaty do kapitałów			2 505	57	2 562
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 31-12-2018	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	10 350				10 350
Dopłaty do kapitałów		18 500	4 030	114	12 644
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 30-09-2019	206 714	68 054	93 055	234	368 057

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

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terenie Ukrainy w zakresie budowy budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, budowy dróg i kolei, wykonywania specjalistycznych robót budowlanych, prac wykończeniowych i architektonicznych. Kapitał zakładowy TOB «МІРБУД» wynosi 1.900.000,00 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 30.09.2019r wynosi 314 450,00 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 30.09.2019r wartość wniesionego kapitału wynosiła 234 030,52 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	410 871	268 704	162 041	
Zobowiązania długoterminowe	40 877	26 272	24 202	
Zobowiązania krótkoterminowe	77 098	166 463	31 776	
Kapitał własny	290 134	75 969	106 063	
Bezpośredni udział w kapitale	95,63%	100,00%	67,71%	100,00%
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	95,63%	100,00%	99,99%	100,00%
Przychody ze sprzedaży	32 634	266 524	5 835	
Zysk (strata) netto	3 285	821	2 939	
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	3 285	821	2 939	
Przepływy pieniężne netto razem	4 728	-2 510	2 643	

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych pośrednio	Marywilka 44 Sp. z o.o.	JHM 1 Sp. z o.o.	JHM 2 Sp. z o.o.
Aktywa razem	187 674	19 423	14 163
Zobowiązania długoterminowe	33 636	7 336	3 918
Zobowiązania krótkoterminowe	17 608	705	507
Kapitał własny	136 430	11 178	9 665
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	95,63%	95,63%	95,63%
Przychody ze sprzedaży	33 150	762	680
Zysk (strata) netto	5 585	617	262
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	5 585	617	262
Przepływy pieniężne netto razem	-13	-1 089	153

Nota 5. Inwestycje wyceniane metodą praw własności

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

Nota 6. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
<u>Należności długoterminowe</u>	<u>11 926</u>	<u>14 482</u>	<u>15 511</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek			
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek powiązanych	22 926	14 482	15 511
<u>Należności krótkoterminowe</u>	<u>303 494</u>	<u>279 303</u>	<u>405 223</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	162 652	148 195	277 401
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	18 920	16 535	22 175
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek		112	
kwoty przekazane na dostawy	2 271	1 215	1 388
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		4 120	3 642
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	14 580	24 487	29 087
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	105 071	84 639	71 530
<u>Razem</u>	<u>315 420</u>	<u>293 785</u>	<u>420 734</u>

Struktura wiekowa krótkoterminowych należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
<u>Należności handlowe brutto</u>	<u>316 539</u>	<u>296 753</u>	<u>423 852</u>
nieprzeterminowane	248 498	211 884	339 560
przeterminowane do 1 miesiąca	11 152	33 772	37 211
przeterminowane od 1 miesiąca do 3 miesięcy	25 802	19 901	13 299
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	7 067	5 848	4 460
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	1 151	1 998	5 999
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	22 869	23 350	23 323
odpis aktualizujący należności	-1 119	-2 968	-3 118
<u>Należności handlowe netto</u>	<u>315 420</u>	<u>293 785</u>	<u>420 734</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	-162			-162
Rozwiązania	2 011			2 011
Wykorzystania				
stan na 30-09-2019	-1 119	-	-	-1 119

Nota 7. Inne aktywa gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)

Inne aktywa	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Inne aktywa długoterminowe	38	1 053	1 003
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	38	1 053	1 003
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane			
Inne aktywa krótkoterminowe	11 927	3 262	5 383
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	11 927	3 262	5 383
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane			
Razem	11 965	4 315	6 386

Nota 8. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Materiały	13 505	11 376	12 446
Półprodukty i produkty w toku	117 766	114 853	62 620
Produkty gotowe	34	16	26
Towary	60 639	61 258	53 947
Kontrakty deweloperskie zakończone	82 745	29 436	43 562
Razem	274 689	216 939	172 601

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:
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	15 468	38 184	10 836
Lokaty terminowe	21 751	22 647	24 415
Inne aktywa pieniężne	5 460	3 314	1 497
Razem	42 679	64 145	36 748

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

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

Kwota 1 581 tys. zł. to krótkoterminowe lokaty spółki JHM Development SA.

Lokata terminowa w kwocie 95 tys. zł. stanowi oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie umowy kredytowej spółki JHM 2 Sp. z o.o.

Lokaty terminowe w kwocie 17 275 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 trwałe 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:
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Wyemitowany kapitał podstawowy	9 174	8 249	8 249
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	147 173	122 529	122 530
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	179 611	170 544	170 544
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	17 156	24 644	16 453
Różnice kursowe z przeliczenia			
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	46 732	56 656	56 033
Razem	399 846	382 622	373 808

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
Akcje zwykłe serii J	2 874	287	0,10	25.06.2014	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii K	6 377	638	0,10	11.09.2019	Wkład pieniężny
Razem na początek okresu	82 493	8 249	0,10	01.01.2019	Wkład pieniężny
Razem na koniec okresu	91 744	9 174	0,10	30.09.2019	Wkład pieniężny
Razem na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji	91 744	9 174	-	-	-

W dniu 11 września 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy - Rejestrze Przedsiębiorców dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, wskutek objęcia przez osoby uprawnione 2.873.947 akcji zwykłych na okaziciela serii „J”. O wskazanym objęciu akcji i podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki Emitent informował w raporcie bieżącym Spółki nr 37/2019 z dnia 12 lipca 2019 r. Podwyższenie kapitału zakładowego będące przedmiotem ujawnienia w KRS nastąpiło w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, na podstawie upoważnienia zawartego w uchwale nr 5/2019 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 17 maja 2019 r. oraz § 10A Statutu Spółki. Wysokość kapitału zakładowego po podwyższeniu kapitału zakładowego wynosi 8.536.644,70 złotych i dzieli się na 85.366.447 akcji. Kapitał zakładowy ujawniony w KRS dzieli się na akcje o wartości nominalnej 0,10 złoty każda. Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich wyemitowanych akcji ujawnionych w KRS wynosi 85.366.447 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

W dniu 30 września 2019 r. nastąpiło zarejestrowanie przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych 6.377.753 akcji serii K Emitenta nastąpiło ich wydanie osobie, która objęła Akcje Serii K w ramach warunkowego podwyższenia kapitału poprzez ich zapisanie na rachunku papierów wartościowych. W związku z wydaniem Akcji Serii K, kapitał zakładowy Emitenta został podwyższony z kwoty 8.536.644,70 zł do kwoty 9.174.420 zł tj. o kwotę 637.775,30 zł.

Po wydaniu Akcji Serii K kapitał zakładowy Emitenta dzieli się na 91.744.200 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł każda, dających łącznie prawo do 91.744.200 głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.

Średnioważona ilość akcji w okresie 01.01.2019 – 30.09.2019

Tytuł	ilość akcji na początek okresu	zmiany w trakcie roku		stan końcowy	Średnioważona ilość akcji w okresie
		Data zmiany	ilość akcji		
akcje zwykłe	82 492 500	01-01-2019		82 492 500	77 298 527,78
akcje zwykłe	82 492 500	11-09-2019	2 873 947	85 366 447	6 007 268,49
akcje zwykłe	85 366 447	30-09-2019	6 377 753	91 744 200	339 793,33
akcje	85 366 447		9 251 700	91 744 200	83 645 589,60

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

Struktura kapitału akcyjnego	Jerzy Mīrgos	Nationale-Nederlande OFE	Peter Gyllenhammar AB	Pozostali akcjonariusze
Stan na 30-09-2018			-	
Posiadane akcje zwykłe	33 567 390	10 193 049	4 300 400	34 640 401
Posiadane akcje uprzywilejowane				
Udział w kapitale	40,7%	12,36%	5,21%	41,99%
Udział w zysku	40,7%	12,36%	5,21%	41,99%
Udział w głosach	40,7%	12,36%	5,21%	41,99%
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 30.09.2019				
Posiadane akcje zwykłe	34 189 333	10 193 049		38 110 118
Posiadane akcje uprzywilejowane				
Udział w kapitale	41,45%	12,36%		46,20%
Udział w zysku	41,45%	12,36%		46,20%
Udział w głosach	41,45%	12,36%		46,20%
Stan na 26-11-2019 (dzień publikacji sprawozdania)				
Posiadane akcje zwykłe	40 837 453	10 193 049		40 713 698
Posiadane akcje uprzywilejowane				
Udział w kapitale	44,51%	11,11%		44,38%
Udział w zysku	44,51%	11,11%		44,38%
Udział w głosach	44,51%	11,11%		44,38%

W dniu 01 października 2019 roku Emitent otrzymał powiadomienie od Prezesa Zarządu Emitenta, Pana Jerzego Mirgos o transakcji nabycia 6 377 753 akcji Spółki MIRBUD S.A. na skutek objęcia akcji serii K dokonanego w dniu 30 września 2019 r.

Nota 12. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Rezerwy długoterminowe	2 636	2 526	2 422
rezerwa na odprawy emerytalne	2 636	2 526	2 422
pozostałe rezerwy długoterminowe			
Rezerwy krótkoterminowe	5 341	3 267	4 006
rezerwa na odprawy emerytalne	494	494	451
rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 000	1 000	1 000
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych			
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	3 847	1 773	2 555
Razem	7 977	5 793	6 428

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:
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
<u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>198 267</u>	<u>170 196</u>	<u>212 332</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	176 286	142 799	183 139
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	8 043	10 500	10 500
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	13 938	16 897	18 693
Pozostałe			
<u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>108 525</u>	<u>66 889</u>	<u>89 298</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	100 585	58 621	81 283
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne		81	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	7 940	8 187	8 015
Pozostałe			
<u>Razem</u>	<u>306 792</u>	<u>237 085</u>	<u>301 630</u>

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe	Razem
stan na 01-01-2018	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
Spląty	-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	9 074		378	701		10 153
Zapłacone odsetki	-9 074		-378	-701		-10 153
Zaciągnięcia	124 778			3 715		128 493
Spląty	-49 408		-2 538	-6 921		-58 867
Średni stan zobowiązań	239 146		9 312	23 481		271 939
Realna stopa procentowa	7,59%		4,06%	2,99%		3,73%

Stan na 30-09-2019	276 871	8 043	21 878	306 792
minimalne opłaty do 1 roku	100 585		7 940	108 525
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	146 4063	8 043	13 938	168 387
minimalne opłaty powyżej 5 lat	29 880			29 880
odsetki płatne do 1 roku	21 011	442	653	22 106
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	45 511	426	1 664	47 601
odsetki płatne powyżej 5 lat	2 267			2 267
Przybliżona wartość godziwa	282 116	8 911	20 597	309 670

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek według stanu na dzień 30 września 2019 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		9 687	WIBOR 1M+marża	25.06.2020	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	5 000	PLN		5 000	WIBOR 1M+marża	25.06.2020	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	21 000	PLN	3 660	1 464	WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości
MBANK	MIRBUD S.A.	20 000	PLN	17 200		WIBOR 1M+marża	30.06.2021	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN		10 000	WIBOR 1M+marża	30.11.2019	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	MIRBUD S.A.	15 000	PLN	14 825		WIBOR 1M+marża	31.03.2020	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu	MIRBUD S.A.	40 000	PLN	22 000	9 000	WIBOR 1M+marża	28.02.2023	hipoteki na nieruchomościach
Mercedes-Benz Leasing Polska S.A.	MIRBUD S.A.	635	PLN		129	5%	31.07.2020	cesja z polisy ubezpieczeniowej
BOŚ BANK	MIRBUD S.A.	35 000	PLN	34 878		WIBOR 1M+marża	31.07.2021	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
MFACTORING	MIRBUD S.A.	10 000	PLN		2	WIBOR 1M+marża	14.03.2020	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
KUKE Finanse	MIRBUD S.A.	5 000	PLN		5 000			
Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	8 823	PLN	4 739	441	stopa referencyjna + marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	2 700	PLN	750	900	stopa referencyjna + marża	30.07.2021	hipoteka na nieruchomościach
ALIOR BANK	JHM 2 Sp. z o.o.	4 200	PLN	3 738	426	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.	300	PLN	234	0	WIBOR 3M+marża	31.12.2021	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości	JHM Development S.A.	17 800	PLN	7 380	0	WIBOR 3M+marża	31.12.2021	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości	JHM Development S.A.	35 725	PLN	8 440	0	WIBOR 3M+marża	30.09.2021	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Bank Polskiej Spółdzielczości	JHM Development S.A.	700	PLN	407	0	WIBOR 3M+marża	30.09.2021	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Bank Polskiej Spółdzielczości	JHM Development S.A.	12 729	PLN	8 901	0	WIBOR 3M+marża	30.12.2021	hipoteka na nieruchomościach
Bank Ochrony Środowiska	JHM Development S.A.	28 920	PLN	0	5 314	WIBOR 3M+marża	31.12.2021	hipoteka na nieruchomościach
Bank Ochrony Środowiska	JHM Development S.A.	570	PLN	0	351	WIBOR 3M+marża	31.05.2020	hipoteka na nieruchomościach
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	Marywilska 44 Sp. z o. o	33 000	PLN	24 818	3 273	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	Poręczenie MIRBUD, depozyt 1 800 tys. zł
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	Marywilska 44 Sp. z o.o.	5 000	PLN	0	1 276	WIBOR 1M+marża	30.12.2019	Poręczenie MIRBUD, przelew wierzytelności
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	JHM 1 Sp. z o.o.	2 350	EUR	7 352	610	EUROIBOR +marża	30.09.2031	hipoteka, poręczenie MIRBUD
ALIOR BANK	Expo Mazury S.A.	37 500	PLN	16 964	3 365	WIBOR 3M+marża	27.03.2026	Hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
BGK	PBDiM Kobyłarnia S.A.	25 000	PLN		24 882	WIBOR 1M+marża	30.11.2019	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	PBDiM Kobyłarnia S.A.	15 000	PLN		10 181	WIBOR 1M+marża	06.06.2020	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	PBDiM Kobyłarnia S.A.	10 000	PLN		9 284	WIBOR 3M+marża	30.09.2020	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Razem kredyty i pożyczki grupa MIRBUD				176 286	100 585			

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 wiarytelności
Bank Polskiej Spółdzielczości	JHM S.A.	35 725	PLN	9 980	0	WIBOR 3M+marża	30.09.2021	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Bank Polskiej Spółdzielczości	JHM S.A.	700	PLN	0	0	WIBOR 3M+marża	30.09.2021	hipoteka, poręczenie MIRBUD
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	Marywilska 44 Sp. z o.o.	33 000	PLN	27 273	3 273	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	Poręczenie MIRBUD, depozyt 1 800 tys. zł
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	Marywilska 44 Sp. z o.o.	5 000	PLN	0	1 579	WIBOR 1M+marża	30.12.2019	Poręczenie MIRBUD, przelew wiarytelności
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			

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek według stanu na dzień 30 września 2018 roku.

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	waluta	Kwota pozostała do spłaty – część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty – część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN		7 993	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	31.12.2018	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	21 000	PLN	5 124	1 464	WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
MBANK	MIRBUD S.A.	20 000	PLN	18 400		WIBOR 1M+marża	30.06.2019	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN		10 000	WIBOR 1M+marża	30.11.2018	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	MIRBUD S.A.	35 000	PLN		5 979	WIBOR 1M+marża	30.11.2018	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	MIRBUD S.A.	15 000	PLN		14 945	WIBOR 1M+marża	31.03.2020	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu	MIRBUD S.A.	40 000	PLN	29 500	9 750	WIBOR 1M+marża	31.12.2020	hipoteki na nieruchomościach
Mercedes-Benz	MIRBUD S.A.	635	PLN	148	115	5%	31.07.2020	cesja z polisy ubezpieczeniowej
BOŚ BANK	MIRBUD S.A.	25 000	PLN	22 482		WIBOR 1M+marża	01.08.2019	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
BOŚ BANK	MIRBUD S.A.	5 000	PLN		4 281	WIBOR 1M+marża	01.08.2018	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
MFACTORING	MIRBUD S.A.	10 000	PLN		2	WIBOR 1M+marża	14.03.2019	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
Bank Spółdzielczy	JHM DEVELOPEMENT S.A.	5 990	PLN			stopa referencyjna + marża	31.12.2019	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	JHM DEVELOPEMENT S.A.	6 469	PLN	985		stopa referencyjna + marża	31.10.2020	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	JHM DEVELOPEMENT S.A.	2 700	PLN	1 650	975	stopa referencyjna + marża	30.07.2021	hipoteka na nieruchomościach

ALIOR BANK	JHM 2 sp. z o.o.	8 500	PLN	1 725	307	WIBOR 3M+marża	31.12.2024	hipoteka, poręczenie JHM Development
ALIOR BANK	JHM DEVELOPEMENT S.A	44 956	PLN			WIBOR 3M+marża	31.05.2023	Poręczenie MIRBUD, przelew wierzytelności
Bank Polskiej Spółdzielczości	JHM DEVELOPEMENT S.A	35 725	PLN	3 232		WIBOR 3M+marża	30.09.2021	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Bank Polskiej Spółdzielczości	JHM DEVELOPEMENT S.A	700	PLN	601		WIBOR 3M+marża	30.09.2021	hipoteka, poręczenie MIRBUD
DEUTSCHE BANK PBC	Marywilska 44 sp. z o.o.	33 000	PLN	28 364	3 273	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	Poręczenie MIRBUD, depozyt 1 800 tys. zł
DEUTSCHE BANK PBC	Marywilska 44 sp. z o. o	5 000	PLN		1 525	WIBOR 1M+marża	30.12.2018	Poręczenie MIRBUD, przelew wierzytelności
DEUTSCHE BANK PBC	Marywilska 44 sp. z o. o	2 350	EUR	8 359	648	EURIBOR +marża	30.09.2031	hipoteka, poręczenie MIRBUD
ALIOR BANK	EXPO MAZURY S.A.	37 500	PLN	20 098	3 317	WIBOR 3M+marża	27.03.2026	Hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
BGK	PBDiM KOBYLARNIA S.A.	30 000	PLN	29 899		WIBOR 1M+marża	30.11.2019	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	PBDiM KOBYLARNIA S.A.	30 000	PLN	12 572		WIBOR 1M+marża	06.06.2020	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	PBDiM KOBYLARNIA S.A.	15 000	PLN		11 709	WIBOR 3M+marża	30.09.2018	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Razem kredyty i pożyczki				183 139	81 283			

Nota 14. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Zobowiązania długoterminowe	52 346	47 720	54 302
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	52 346	47 720	54 302
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
Zobowiązania krótkoterminowe	277 778	322 839	315 459
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	170 996	212 681	176 846
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			4 249
Zaliczki otrzymane	23 206	27 552	10 040
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	37 732	42 535	77 457
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	3 429	3 370	3 939
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	41 171	35 435	42 928
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	1 244	1 266	
Razem	330 124	370 559	369 761

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Zobowiązania handlowe	330 124	370 559	369 761
Nieprzeterminowane	264 036	308 366	328 760
przeterminowane do 1 miesiąca	55 710	27 831	22 240
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	10 275	31 897	18 605
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	103	2 465	82
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			15
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			59
Przeterminowane razem	66 088	62 193	41 001

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:
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
<u>Długoterminowe</u>	23 340	23 340	55 476
Przychody rozliczane w czasie	23 340	23 340	55 476
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			
<u>Krótkoterminowe</u>	50 889	26 591	22 359
Przychody rozliczane w czasie	48 032	22 776	4 746
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	2 857	3 815	4 574
Pozostałe pozycje			
Razem	74 229	49 931	77 835

Nota 16. Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	227 736	629 388	319 180	794 404
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	227 736	629 388	319 180	794 404
Przychody netto ze sprzedaży towarów	1 263	3 914	2 090	9 140
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	1 263	3 914	2 090	9 140
Przychody netto ze sprzedaży materiałów	1 548	1 699	1 385	2 360
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	1 548	1 699	1 385	2 360
Razem	230 547	635 011	322 664	805 904

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	227 736	629 388	319 180	794 404
- sprzedaż krajowa	227 736	629 388	319 180	794 404
- sprzedaż eksportowa				
Przychody netto ze sprzedaży towarów	1 263	3 914	2 090	9 140
- sprzedaż krajowa	1 263	3 914	2 090	9 140
- sprzedaż eksportowa				
Przychody netto ze sprzedaży materiałów	1 548	1 699	1 385	2 360
- sprzedaż krajowa	1 548	1 699	1 385	2 360
- sprzedaż eksportowa				
Razem	230 547	635 011	322 664	805 904

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:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-208 533	-567 349	-296 516	-728 968
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-208 533	-567 349	-296 516	-728 968
Wartość sprzedanych towarów	-1 140	-3 749	-1 991	-8 771
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-1 140	-3 749	-1 991	-8 771
Wartość sprzedanych materiałów	-1 452	-1 483	-1 265	-1 853
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-1 452	-1 483	-1 265	-1 853
Razem	-211 125	-572 581	-299 772	-739 592

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-208 533	-567 349	-296 516	-728 968
- koszty własne sprzedaży krajowej	-208 533	-567 349	-296 516	-728 968
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
Wartość sprzedanych towarów	-1 140	-3 749	-1 991	-8 771
- koszty własne sprzedaży krajowej	-1 140	-3 749	-1 991	-8 771
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
Wartość sprzedanych materiałów	-1 452	-1 483	-1 265	-1 853
- koszty własne sprzedaży krajowej	-1 452	-1 483	-1 265	-1 853
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
Razem	-211 125	-572 581	-299 772	-739 592

Nota 18. Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018
Koszty sprzedaży	-1 980	-4 808	-1 350	-4 350
Koszty zarządu	-11 671	-35 683	-11 793	-34 410
Odpisy aktualizujące aktywa nie inwestycyjne	-165	-209		-55
Odwrócenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	15	15		
Koszty restrukturyzacji				
Wynik z rozliczeń spraw sądowych				
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	30	-7	-78	335
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	89	207	86	238
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy				

Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych
wg metody praw własności

Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe				
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych				
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej	-275	-717	636	1 801
Inne przychody	7 517	15 919	3 260	11 574
Inne koszty	-949	-4 582	-2 182	-6 654
Przychody razem	7 651	16 141	3 904	13 948
Koszty razem	-15 040	-46 006	-15 325	-45 469

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018
Dywidendy do jednostek powiązanych				
Dywidendy do jednostek pozostałych				
Odsetki do jednostek powiązanych				
Odsetki do jednostek pozostałych	89	207	86	238
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				
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych				
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe				
Przychody z tytułu wzrostu inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy				
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy				
Dodatnie różnice kursowe				
Ujemne różnice kursowe				
Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej	89	207	86	238

Inne przychody	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018
Dotacje otrzymane	2 293	6 920	2 290	6 837
Pozostałe przychody od jednostek pozostałych-refakury	122	958		
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek	5 102	8 041	970	4 737
Razem	7 517	15 919	3 260	11 574

Inne koszty	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018
Darowizny			-10	-51
Pozostałe koszty od jednostek pozostałych-refakury	-122	-958		
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek	-827	-3 624	-2 172	-6 603
Razem	-949	-4 582	-2 182	-6 654

Nota 19. Koszty finansowe

Koszty finansowe	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018
Odsetki od kredytów	-3 201	-9 074	-2 811	-9 172
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	-221	-701	-275	-757
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych	-112	-333	-192	-569
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek	-104	-253	-235	-836
Wycena instrumentów kapitałowych				
Odsetki z tytułu umów faktoringowych	-38	-333	-188	-752
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych	-135	-135		
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych				

Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek	-175	-442	819	-304
Koszty razem finansowe	-3 986	-11 271	-2 882	-12 390

Nota 20. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018
Podatek dochodowy część bieżąca	-6 959	-8 892
Podatek dochodowy część odroczone	3 247	4 713
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
Razem podatek dochodowy	-3 712	-4 179

Podatek odroczone	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	24 066	22 293	23 085
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	525	491	702
- z tytułu pozostałych rezerw	3 241	2 748	3 053
- z tytułu naliczonych odsetek	4	40	49
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	342	610	670
- z tytułu wyceny inwestycji	206	1 035	1 171
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych			807
- z tytułu strat z lat ubiegłych	16 675	14 925	12 613
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	69	63	58
- z tytułu różnic kursowych	13	33	
- pozostałe	2 991	2 348	3 962
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-29 385	-30 859	-25 833
- z tytułu naliczonych odsetek	-373	-254	-322
- z tytułu wyceny inwestycji	-3 383	-3 383	-3 422
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	-5 836	-9 005	-6 184
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	-19 533	-17 938	-14 300
- z tytułu różnic kursowych		-108	
- z tytułu wartości firmy			
- pozostałe	-260	-171	-1 605
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	-5 319	-8 566	-2 748

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu	-8 566	-7 461	-7 461
Odniesienie na wynik finansowy	3 247	-1 105	4 713
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody			
Inne odniesienie na kapitał własny			
Jednostki zależne			
<u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu</u>	<u>-5 319</u>	<u>-8 566</u>	<u>-2 748</u>

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu	-2 709	-366	-366
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	5 290	2 927	2 077
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-6 959	-5 270	-8 892
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu	4 378	-2 709	-7 181

Nota 21. Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018
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 akcje

Zysk na jedną akcje	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	17 156	16 453
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		
Razem	17 156	16 453
Średnioważona ilość akcji zwykłych w tysiącach sztuk	83 646	82 493
Podstawowy zysk na jedną akcje	0,21	0,20
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)		
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcje	17 156	16 453
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	83 646	82 493
Rozwodniony zysk na jedną akcje	0,21	0,20

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 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2019 do 30.09.2019
<u>Działalność kontynuowana</u>								
Przychody ze sprzedaży	239 652	8 312	11 951	1 531	441	261 887	-31 340	230 547
Koszt własny sprzedaży	-228 341	-6 126	-6 936	-636	-601	-242 640	-31 515	-211 125
Zysk brutto na sprzedaży	11 311	2 186	5 015	894	-160	18 901	175	19 422
EBIT	6 354	470	5 169	1 726	-160	13 559	-1 526	12 033
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	2 890	267	4 126	1 269	-160	8 392	-345	8 047
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-569	300	-717	-108		-1 094	72	-1 022
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	2 321	567	3 409	1 161	-160	7 298	-273	7 025
<u>Działalność zaniechana</u>								
Zysk (strata) z działalności zaniechanej								
ZYSK (STRATA) NETTO	2 321	567	3 409	1 161	-160	7 298	-273	7 025
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	2 321	567	3 409	1 161	-160	7 298	93	7 391

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 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019
Działalność kontynuowana	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	643 753	32 005	35 210	5 835	1 334	718 137	-83 126	635 011
Koszt własny sprzedaży	-604 542	-23 517	-21 259	-2 916	-1 839	-654 073	-81 492	-572 571
Zysk brutto na sprzedaży	39 211	8 488	13 951	2 918	-505	64 063	-1 634	62 430
EBIT	19 967	3 381	11 106	4 852	-505	38 801	-6 236	32 565
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	9 612	3 171	8 284	3 451	-505	24 013	-2 719	21 294
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-2 074	-286	-1 420	-512	36	-4 256	544	-3 712
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	7 538	2 885	6 864	2 939	-469	19 757	-2 175	17 582
Działalność zaniechana								
Zysk (strata) z działalności zaniechanej								
ZYSK (STRATA) NETTO	7 538	2 885	6 864	2 939	-469	19 757	-2 175	17 582
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej								

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 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018
Działalność kontynuowana	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	314 353	18 958	11 700	666	493	346 170	-23 506	322 664
Koszt własny sprzedaży	-297 796	-15 126	-6 759	-630	-597	-320 908	-21 136	-299 772
Zysk brutto na sprzedaży	16 557	3 832	4 941	36	-104	25 262	-2 371	22 892
EBIT	9 329	2 106	3 788	304	-104	15 423	-3 952	11 471
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	5 346	2 073	3 188	-32	-104	10 471	-1 882	8 589
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-1 126	-446	-545			-2 117	-690	-1 427
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	4 220	1 627	2 643	-32	-104	8 354	-1 192	7 162
Działalność zaniechana								
Zysk (strata) z działalności zaniechanej								
ZYSK (STRATA) NETTO	4 220	1 627	2 643	-32	-104	8 354	-1 192	7 162
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	4 220	1 627	2 643	-32	-104	8 354	-1 778	6 576

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 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018
Działalność kontynuowana	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	756 004	77 158	34 040	4 243	1 405	871 445	-65 541	805 904
Koszt własny sprzedaży	-712 818	-63 351	-20 272	-4 536	-1 837	-800 977	-61 385	-739 592
Zysk brutto na sprzedaży	43 186	13 807	13 768	-293	-432	70 468	-4 157	66 312
EBIT	24 931	9 268	9 505	1 107	-432	44 811	-10 020	34 791
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	12 728	9 141	6 734	-490	-432	28 113	-5 712	22 401
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-2 361	-1 776	-1 202			-5 339	-1 160	-4 179
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	10 367	7 365	5 532	-490	-432	22 774	-4 552	18 222
Działalność zaniechana								
Zysk (strata) z działalności zaniechanej								
ZYSK (STRATA) NETTO	10 367	7 365	5 532	-490	-432	22 774	-4 552	18 222
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	10 367	7 365	5 532	-490	-432	22 774	-6 321	16 453

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:
	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2019
Aktywa trwałe	510 587	21 243	235 558	159 035		926 423	-406 959	519 464
Aktywa obrotowe	377 898	277 809	8 880	2 970		667 557	-34 290	633 267
Aktywa razem	888 485	299 051	244 438	162 005		1 593 979	-441 248	1 152 731
Kapitał własny	350 203	178 451	180 451	106 063		815 168	-415 322	399 846
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	173 997	41 222	45 167	47 542		307 928	-1 954	305 974
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	364 286	79 378	18 820	8 400		470 884	-23 973	446 911
Razem kapitały i zobowiązania	888 485	299 051	244 438	162 005		1 593 979	-441 248	1 152 731

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:
	30.09.2018	30.09.2018	30.09.2018	30.09.2018	30.09.2018	30.09.2018	30.09.2018	30.09.2018
Aktywa trwałe	482 811	39 932	215 955	182 391		921 089	-379 046	542 043
Aktywa obrotowe	478 005	200 527	4 430	2 549		685 511	-65 078	620 433
Aktywa razem	960 816	240 459	220 385	184 940		1 606 600	-444 124	1 162 476
Kapitał własny	329 600	192 909	151 704	95 641		769 854	-396 046	373 808
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	205 260	19 306	48 250	79 498		352 314	-1 949	350 365
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	425 956	28 244	20 431	9 801		484 432	-46 129	438 303
Razem kapitały i zobowiązania	960 816	240 459	220 385	184 940		1 606 600	-444 124	1 162 476

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 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018
Przychody ze sprzedaży	82 127	43 756						
Przychody ze zbycia majątku trwałego	595							
Przychody z tytułu odsetek	2914	2 401						
Pozostałe przychody		1 791						
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych								
Nabycie usług i inne koszty operacyjne	-787	-19 554						
Nabycia aktywów trwałych								
Koszty odsetek	-1 244	-1 810						
Pozostałe koszty							-333	-569
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Należności handlowe i pozostałe	13 345	10 631						
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe	10 487	35 499						

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:
	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	478	478	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Należności handlowe i inne					315 420	420 734		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					42 679	36 748		
Pozostałe aktywa finansowe					457	218		
<u>Razem Aktywa finansowe</u>	-	-	-	-	<u>359 034</u>	<u>458 178</u>	-	-
Przychody z dywidend								
Przychody z tytułu odsetek	-	-	-	-	207	238	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych					-717	1 801		
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>-510</u>	<u>2 039</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:
	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018
Kredyty i obligacje	-	-	-	-	284 914	274 922	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					330 124	369 761		
Pozostałe zobowiązania finansowe					21 878	26 708		
Razem zobowiązania finansowe	-	-	-	-	636 916	671 391	-	-
Odsetki, poręczenia	-	-	-	-	-11 271	-12 390	-	-
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	-	-	-	-	-11 271	-12 390	-	-

Instrumenty finansowe wg hierarchii wartości godziwej	Poziom I		Poziom II		Poziom III	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018
<u>Aktywa</u>	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe a aktywach	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
<u>Zobowiązania</u>	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-

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

Nota 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 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 32. 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 33. 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:		
		30.09.2019	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018	dd-mm-rrrr	
Zabezpieczenie kredytu 202-129/3/II/2/2008	hipoteka	5 124	26 700	26 700	23 665	25 141	01.03.2023	
Zabezpieczenie pożyczki ARP	hipoteka	31 000	60 000	60 000	67 992	68 396	28.02.2023	
Zabezpieczenie kredytu BOŚ BANK	hipoteka	34 878	59 508	59 508	6 329	6 329	31.07.2021	
Zabezpieczenie kredytu KIN 173850	hipoteka	28 091	28 091	30 545	6 956	2 273	02.05.2028	
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego zgodnie z umową 22/KG110/19 udzielonego przez Bank Spółdzielczy	hipoteka	5 180	17 646		9 318		30.12.2034	
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	1 650	5 400	5 400	2 825	3 436	31.07.2021	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, deweloperskiego zgodnie z umową 3472510/34/K/OB./19, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	hipoteka	7 380	30 250		19 526		31.12.2021	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, deweloperskiego zgodnie z umową 3472510/33/RE/18, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	hipoteka	234	510		19 526		31.12.2021	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, deweloperskiego zgodnie z umową 3472510/33/RE/18, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	hipoteka	8 901	21 640		16 595		31.12.2021	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, deweloperskiego zgodnie z umową 3472510/50/K/OB./18, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	hipoteka	8 440	60 732	60 732	51 048	23 080	30.09.2021	

Zabezpieczenie kredytu obrotowego, deweloperskiego zgodnie z umową 3472510/51/K/OB./18, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	hipoteka	407	1 260	1 260	51 048	23 080	30.09.2021
Zabezpieczenie obligacji serii B	hipoteka	8 043	15 015	15 015	6 782	9 271	14.08.2021
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego, zgodnie z umową U0001659946897, udzielonego przez ALIOR BANK S.A.	hipoteka	21 100	56 250	56 250	81 830	82 163	27.03.2026
Zabezpieczenie kredytu KRB/13313177	cesja wierzytelności	1 276	1 276	1 579	6 956	2 273	31.12.2019
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową U0002696687748, udzielonego przez Alior Bank	hipoteka			17 250		13 535	31.12.2024
Zabezpieczenie kredytu nieodnawialnego, zgodnie z umową WAR/6570/19/682/RB, udzielonego przez BNP Paribas Bank S.A.	hipoteka	4 164	6 465		13 535		10.08.2024
Zabezpieczenie kredytu WK14-000016	hipoteka	9 284	30 000	30 000	5 947	5 947	30.09.2019
Zabezpieczenie kredytu 17/1564	hipoteka	24 882	50 000	50 000	24 882	4 357	30.11.2019
Zabezpieczenie kredytu 18/2571	hipoteka	10 181	22 500	22 500	1 086	1 086	06.06.2020
Zabezpieczenie kredytu KNK/1622269 Santander Bank Polska S.A.	hipoteka	7 962	10 278	10 105	18 842	18 842	30.09.2031
Zabezpieczenie kredytu nieodnawialnego, zgodnie z umową 5/64/11/2018/1245/K/KON, udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska S.A.	hipoteka	5 314	44 235		26 904		31.05.2020
Zabezpieczenie kredytu nieodnawialnego, zgodnie z umową 5/65/11/2018/1245/K/KON, udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska S.A.	hipoteka	350	44 235		26 904		31.05.2020
Razem		223 841	591 991	454 844	488 496	301 730	

Nota 34. Zobowiązania warunkowe

Wykaz udzielonych przez emitenta poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN		Wartość zobowiązania tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	data wygaśnięcia poręczenia
		30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018	
Wobec jednostek powiązanych		-	-	-	-	-
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o	Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANK S.A.	49 500	49 500	28 091	30 546	02.05.2028
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o	Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANK S.A.	10 000	10 500	1 276	1 579	30.12.2019
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A	89 912	89 912	0	0	31.05.2023
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie kredytu BPS S.A	1 050	1 050	407	0	30.09.2021
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie kredytu BPS S.A	44 587	44 587	8 440	9 980	30.09.2021
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie kredytu BPS S.A	9 000	9 000	0	0	30.09.2021
JHM 1 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANK S.A.	10 278	10 098	7 962	8 869	30.09.2031
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	30 000	30 000	9 284	1 684	30.09.2020
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	60 000	60 000	24 882	4 356	30.11.2019
EXPO MAZURY S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A	75 000	75 000	20 328	22 386	27.03.2029
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A	7 440	0	0	0	15.02.2020
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A	11 970	0	0	0	15.02.2020
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	22 500	0	10 181	0	06.06.2020
Wobec pozostałych jednostek		0	0	0	0	-
Razem		421 237	422 790	110 851	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 przysługują 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:
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	192 198	194 667	194 667
Z tytułu usunięcia wad i usterek	78 063	82 980	82 980
Z tytułu zapłaty wiarygodności	16 873		
Razem	287 134	277 647	277 647

Nota 35. 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 strukturą 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:
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Kredyty ogółem	306 792	237 085	301 630
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-42 679	-64 145	-36 748
Zadłużenie netto	264 113	172 940	264 882
Kapitał własny	399 846	382 622	373 808
Kapitał ogółem	663 959	555 562	638 690
Wskaźnik zadłużenia	40%	31%	41%

Nota 36. Sprawy sądowe

W okresie objętym niniejszym raportem nie toczyły się żadne istotne postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej.

Na dzień 30.09.2019r toczyły się sprawy sądowe dotyczące zobowiązań przeciwko Emitentowi, na łączną wartość przedmiotu sporu 22.551 tys. zł.

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

Na dzień 30.09.2019r toczyły się sprawy sądowe dotyczące wierzytelności z powództwa Emitenta sprawozdanie, na łączną wartość przedmiotu sporu 20.620 tys. zł.

Odpisy aktualizujące wartość należności tworzone są w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Przeprowadzona ocena ryzyka jest ściśle związana z utworzeniem odpowiednio odpisów aktualizujących i rezerw według zasady:

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

Nota 37. Cele i zasady zarządzania ryzykiem

Ryzyko zmiany stóp procentowych

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

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów Pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	306 792	237 085		
Pożyczki udzielone	478	478		
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe				
Razem	307 270	237 563		

Ryzyko zmiany kursów walut

W III kwartałach 2019r. Spółka MIRBUD S.A. generowała ok. 10 % przychodów w walucie euro i była narażona na ryzyko kursowe, co mogło obniżyć efektywność realizowanych kontraktów budowlanych i może mieć wpływ na wielkość przychodów i zysków. Chcąc zminimalizować ryzyko kursowe Spółka w latach poprzednich zabezpieczała poziom kursu walutowego zawierając transakcje typu FORWARD. Na dzień dzisiejszy Zarządy Spółek oceniają ryzyko walutowe jako niskie i nie dokonują zabezpieczeń kursu walutowego.

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		Inne	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów				
Pożyczki udzielone				
Należności handlowe i pozostałe	7 504	24 403		
Zobowiązania handlowe i pozostałe				
Środki pieniężne	484	3 722		
Inne aktywa finansowe				
Razem	7 988	28 125		

Jednostkowa informacja finansowa MIRBUD S.A. za III kwartał 2019 roku

13. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN		w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży		136 449	378 866	184 230	461 335
Koszt własny sprzedaży		-127 428	-350 762	-175 250	-436 691
Zysk brutto na sprzedaży		9 021	28 104	8 980	24 644
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności					
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej		1 273	5 143	2 266	9 350
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej		-5 791	-18 320	-5 838	-17 436
EBIT		4 503	14 927	5 408	16 558
Koszty finansowe		-2 428	-6 864	-2 966	-9 143
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		2 075	8 063	2 442	7 415
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną		-428	-1 815	-580	-1 317
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		1 647	6 248	1 862	6 098
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		1 647	6 248	1 862	6 098
Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN		w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018
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		1 647	6 248	1 862	6 098

14. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Aktywa trwałe		416 666	383 648	381 597
Rzeczowe aktywa trwałe		44 121	43 741	44 371
Nieruchomości inwestycyjne				
Wartości niematerialne		1 588	1 777	1 885
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)		368 057	335 064	332 502
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.				
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe				
Aktywa biologiczne				
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 900	2 824	2 839
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)			243	
Aktywa obrotowe		202 709	261 982	307 447
Zapasy		7 895	7 834	7 195
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego				
Należności handlowe i pozostałe należności		159 597	203 142	277 193
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)		478	478	478
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		26 045	49 408	20 732
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)		8 694	1 120	1 849
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży				
Aktywa razem		619 375	645 630	689 044

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Kapitał własny		273 828	257 589	257 416
Wyemitowany kapitał podstawowy		9 174	8 249	8 249
Zysk (strata) z lat ubiegłych				
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		6 248	6 271	6 098
Pozostałe kapitały		258 406	243 068	243 069
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		147 725	125 486	129 131
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5 109	9 174	4 486
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe		135	135	150
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań		100 297	78 536	83 403
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe		42 184	37 640	41 092
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)				
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		197 822	262 556	302 497
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe		1 404	1 434	1 347
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań		43 844	49 340	62 465
Zobowiązania handlowe i pozostałe		144 891	207 475	228 617
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		4 826	492	5 529
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)		2 857	3 815	4 539
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży				
Razem kapitały i zobowiązania	-	619 375	645 630	689 044

15. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN		w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018
Zysk przed opodatkowaniem		2 075	8 063	2 442	7 415
Amortyzacja		1 521	3 388	1 115	3 208
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych					
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-5	-665	-3	-335
Koszty finansowania zewnętrznego		2 428	6 864	2 966	9 143
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		-43 054	-58 040	-2 183	49 244
Zmiana stanu należności		47 616	43 544	25 214	-48 424
Zmiana stanu zapasów		-19	-61	-21	1 327
Zmiana stanu rezerw			-30	0	-31
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych		-992	-2 982	-1 806	-1 881
Inne zmiany w kapitale obrotowym		339	-8 289	-314	1 559
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		9 909	-8 208	27 410	21 225
Zapłacony podatek dochodowy		-424	-1 622	-200	-827
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		9 485	-9 830	27 210	20 398
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		68	1 015	8	465
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-78	-214	-82	-136
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych					
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych					
Spłata udzielonych pożyczek					
Udzielenie pożyczek					
Sprzedaż pozostałych inwestycji					
Nabycie pozostałych inwestycji		-22 048	-32 993	-3 040	-12 083
Otrzymane dywidendy i odsetki		992	2 982	1 806	1 881
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej					
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną					
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-21 066	-29 210	-1 308	-9 873
Wpływy od akcjonariuszy		9 991	9 991		
Wpłaty na rzecz właścicieli					
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		5 970	23 406	20 699	27 315
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-2 675	-8 315	-36 180	-21 128

Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu		-863	-2 541		
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych				-1 334	-3 334
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-2 428	-6 864	-2 966	-9 143
Pozostałe wpływy finansowe					
Pozostałe wydatki finansowe					
Środki pieniężne z działalności finansowej		9 995	15 677	-19 781	-6 290
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		27 631	49 408	14 611	16 497
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-1 586	-23 363	6 121	4 235
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych					
Środki pieniężne na koniec okresu		26 045	26 045	20 732	20 732
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		17 275	17 275	15 428	15 428

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	129 937			106 120	7 012			251 318
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres		7 012				6 098			13 110
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						-7 012			-7 012
Stan na 30-09-2018	8 249	136 949			106 120	6 098			257 416

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	129 937			106 120	7 012			251 318
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres		7 012				6 271			<u>13 283</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						-7 012			-7 012
Stan na 31-12-2018	8 249	136 949			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	136 949			106 120	6 271			257 589
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres		6 271				6 248			12 519
Łączne inne całkowite dochody (emisja akcji)	925				9 066				9 991
Wkłady właścicieli									-
Wyплаты na rzecz właścicieli									
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym						-6 271			-6 271
Stan na 30-09-2019	9 174	143 220			115 186	6 248			273 828

Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN		w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018
Koszty sprzedaży				
Koszty zarządu	-5 269	-15 026	-4 649	-13 343
Odpisy aktualizujące aktywa nie inwestycyjne	-9	-53		
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne				
Koszty restrukturyzacji				
Wynik z rozliczeń spraw sądowych				
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	5	665	3	335
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				1 791
Odsetki	992	2 982	851	2 491
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	-189	-717	636	1 801
Inne przychody	276	1 496	776	2 932
Inne koszty	-324	-2 524	-1 189	-4 093
Przychody razem	1 273	5 143	2 266	9 350
Koszty razem	-5 791	-18 320	-5 838	-17 436

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	w tys. PLN		w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018
Dywidendy do jednostek powiązanych				1 791
Dywidendy do jednostek pozostałych				
Odsetki do jednostek powiązanych	980	2 914	836	2 401
Odsetki do jednostek pozostałych	12	68	15	90
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				
Ujemne różnice kursowe				
Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej	992	2 982	851	4 282

Inne przychody	w tys. PLN		w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018
Dotacje otrzymane	41	134	28	51
Pozostałe przychody od jednostek powiązanych				
Pozostałe przychody od jednostek pozostałych- refaktury	122	958	641	2 480
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek	113	404	107	401
Razem	276	1 496	776	2 932

Inne koszty	w tys. PLN		w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018
Darowizny				
Pozostałe koszty od jednostek powiązanych				
Pozostałe koszty od jednostek pozostałych - refaktury	-122	-958	-641	-2 480
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek	-202	-1 566	-548	-1 613
Razem	-324	-2 524	-1 189	-4 093

Koszty finansowe

Koszty finansowe	w tys. PLN		w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018
Odsetki od kredytów	-1 622	-4 291	-1 529	-4 681
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	-105	-314	-106	-240
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych	-419	-1 244	-578	-1 810
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek	-104	-253	-235	-827
Wycena instrumentów kapitałowych				
Odsetki z tytułu umów faktoringowych	-38	-333	-188	-752
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych				
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych				
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek	-140	-429	-330	-833
Koszty razem finansowe	-2 428	-6 864	-2 966	-9 143

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 3 000 mln PLN na lata 2020-2024 (około 850 mln zł pozostało na rok 2020), (w tym realizacja znaczących kontraktów budowlanych w sektorze drogowym: Projekt i budowę odcinka autostrady A1, projekt i budowa obwodnicy Olesna, Budowa drogi ekspresowej S1). Listę zawartych umów w raportowanym okresie prezentuje poniższa tabela poniżej.

Tabela: Istotne umowy zawarte przez MIRBUD S.A. w okresie 01.07.2019 do 30.09.2019

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
2019-07-03	49.693	Miasto Stołeczne Warszawa, Dzielnica Praga Południe	Budowa zespołu szkolno-przedszkolnego w rejonie ul. Nowaka-Jeziorańskiego
2019-07-05	30.528	Miasto Opole	Budowa obiektu hali sportowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zagospodarowaniem terenów przyległych na cele sportowe oraz rozbiórka istniejącego budynku hali „CIEPLAK” w Opolu
2019-07-26	21.459	EQlibrium II Sp. z o.o	Budowa budynku biurowego EQlibrium II z lokalami usługowymi w części parteru, garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą komunikacyjną przy ul. Wschowskiej 8 w Warszawie.

- Umocnienie pozycji konkurencyjnej w sektorze obiektów magazynowych i centrów logistycznych (dalsze rozszerzenie 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 III 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 11.10.2019r umowy na zaprojektowanie i wykonanie zadania pod nazwą „Budowa drogi ekspresowej S1 (dawniej S69) Bielsko-Biała-Żywiec-Zwardoń, odcinek Przybędza-Milówka (obejście Węgierskiej Górki)” o wartości netto 1.121.099.758,40 zł
- Wybór oferty Konsorcjum Firm w składzie: Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta; MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach przez Zamawiającego GDDKiA Oddział w Opolu na „Budowę obwodnicy Poręby i Zawiercia w ciągu drogi krajowej nr 78 odc. Siewierz –Poręba –Zawiercie (Kromołów) –od km 105+836 do km 122+500”. Wartość oferty netto 337.161.578,94 zł
- Zawarcie przez Emitenta w dniu 29 października 2019 r. (otrzymanie zwrotnie podpisanej umowy) umowy z TRAKT sp. z o.o. s.k. z siedzibą w Katowicach, na wykonanie prac projektowych w związku z realizacją inwestycji pn. „Budowa drogi ekspresowej S1 (dawniej S69) Bielsko-Biała-Żywiec-Zwardoń, odcinek Przybędza-Milówka (obejście Węgierskiej Górki)”. Zakres prac określonych w Umowie obejmuje wykonanie projektu budowlanego, projektu wykonawczego oraz dokumentacji projektowej powykonawczej. Wartość Umowy netto:21.861445,29 zł
- Zawarcie w dniu 4 listopada 2019 r. umowy z JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta.Przedmiotem Umowy jest budowa zespołu mieszkalnego, wielorodzinnego w Łodzi przy ul.Smugowej i Źródłowej oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na jego użytkowanie o wartości netto 40.680.000,00 zł netto.
- Zawarcie przez konsorcjum firm w składzie: Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider);MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach w dniu 14 listopada2019 r. (Partner) umowy GDDKiA z siedzibą w Warszawie umowy na budowę autostrady A18 Olszyna – Golnice (przebudowa jezdni południowej) odcinek 2 od km 11+860 do km 33+760 o wartości netto 206.623.096,64 zł
- Wybór oferty Emitenta przez Zamawiającego – Gminę Miasto Płock, na realizację zadania p.n.: „Rozbiórka i budowa stadionu miejskiego im. Kazimierza Górskiego w Płocku przy ulicy

Łukasiewicza 34 wraz z przebudową infrastruktury towarzyszącej” . Wartość oferty netto 135.347.460,00 zł

- Wybór oferty Emitenta, w dniu 20 listopada 2019r przez Zamawiającego – Miasto Gorzów Wielopolski, na realizację zadania p.n.: „Wykonanie robót budowlanych w ramach projektu pn. „Centrum Edukacji Zawodowej przy ul. Warszawskiej w Gorzowie Wlkp. w ramach Centrum Edukacji Zawodowej i Biznesu”. Wartość oferty netto 84.530.000,00 zł
- Otrzymanie w dniu 20 listopada 2019 r. przez Emitenta podpisanego listu intencyjnego od Panattoni Development Europe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa, dotyczący realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie hali A i B wraz z makroniwelacją terenu w Rudzie Śląskiej. Wartość Umowy, jaką zamierzają zawrzeć MIRBUD S.A. i Panattoni Development Europe Sp. z o.o. wynosi: Etap I – makroniwelacja hali A oraz B: 1.600.000,00 euro netto; Etap II –budowa hali A: 9.300.000,00 euro netto; Etap III –budowa hali B: 5.600.000,00 euro netto.

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- 30.09.2019r.

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- 30.09.2019r.

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- 30.09.2019r.

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

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

Na dzień sporządzenia raportu nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania

arbitrażowego lub organem administracji publicznej istotne postępowania dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności 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 11 – Kapitały do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2019r- 30.09.2019r.

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 2020 – 2024,
- zdywersyfikowanego portfela zamówień na lata 2020 – 2024,
- dalszego rozwijania działalności deweloperskiej poprzez realizację projektów w Katowicach, Rumi, 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

Na wynik finansowy Emitenta w perspektywie co najmniej jednego kwartału może wpłynąć możliwość odzyskania należności przeterminowanych powyżej 365 dni. Na dzień 30.09.2019 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 58.100.000,00 zł, co pozwoli spłacić wszystkich wierzycieli. Postanowieniem z dnia 13.03.2019r Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych uznał czynność przeniesienia własności ww. nieruchomości za bezskuteczną i nakazał zwrot nieruchomości do masy upadłościowej, postanowienie jest prawomocne.

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.

Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd dnia 26.11.2019r.

Jerzy Mirgos	Sławomir Nowak
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

Paweł Korzeniowski	Tomasz Sałata
Członek Zarządu	Członek Zarządu

Anna Sołwińska
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych