



GRUPA KAPITAŁOWA MIRBUD

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020

według MSSF w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską

SPIS TREŚCI

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE	5
II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE.....	9
Przedmiot działalności.....	9
Czas trwania	9
Zarząd i Rada Nadzorcza.....	10
Podmioty zależne i metoda konsolidacji	12
III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM.....	16
Podstawa sporządzenia	16
Oświadczenia Zarządu	16
Kontynuacja działalności	16
Waluta funkcjonalna	16
IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	17
V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	19
VII. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	23
VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI PRZEZ GRUPĘ	26
Wartości niematerialne.....	26
Koszty prac badawczych i rozwojowych.....	27
Wartość firmy.....	28
Rzeczowe aktywa trwałe	28
Prawo wieczystego użytkowania gruntu	30
Leasing.....	30
Nieodnawialne zasoby naturalne	31
Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia	32
Stosowane uproszczenia stosowane w zakresie majątku trwałego niemającego charakteru inwestycyjnego ³²	
Nieruchomości inwestycyjne.....	32
Zapasy.....	32
Należności.....	34
Rozliczenia międzyokresowe	34
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	35
Instrumenty finansowe	35
Kapitał własny.....	36
Kredyty bankowe i pożyczki	37
Zobowiązania.....	37
Zobowiązania warunkowe.....	37
Rezerwy	38
Rezerwy na świadczenia pracownicze.....	38

Przychody	39
Koszty	40
Transakcje w walutach obcych.....	40
Podatek dochodowy.....	41
Zysk na jedną akcję.....	42
Połączenia i konsolidacja.....	42
Zasada zakazu kompensat.....	43
Rachunek przepływów pieniężnych	44
Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich	44
Pozycje wyjątkowe	44
Segmenty z działalności.....	45
Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie.....	45
IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	46
X. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI.....	47
XI. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	50
Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe	50
Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne.....	54
Nota 3. Wartości niematerialne	57
Nota 4. Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek zależnych	60
Nota 5. Inwestycje wyceniane metodą praw własności	62
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe.....	63
Nota 7. Aktywa biologiczne	64
Nota 8. Inne aktywa gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	65
Nota 9. Zapasy	65
Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	66
Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania	66
Nota 12. Kapitały	67
Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań.....	70
Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe.....	76
Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	77
Nota 17. Przychody ze sprzedaży	78
Nota 18. Koszt własny sprzedaży	79
Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach	

rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	80
Nota 20. Pozostałe przychody i koszty	80
Nota 20. Koszty finansowe	83
Nota 21. Podatek dochodowy	84
Nota 21. Inne całkowite dochody.....	86
Nota 22. Zysk na jedną akcje	87
Nota 24. Transakcje z jednostkami powiązаныmi	92
Nota 26. Instrumenty finansowe.....	93
Nota 27. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych	96
Nota 28. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi	96
Nota 29. Połączenia przedsięwzięć	96
Nota 30. Planowane istotne nakłady inwestycyjne	96
Nota 31. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.....	96
Nota 31. Struktura zatrudnienia.....	96
Nota 32. Dywidendy deklarowane i wypłacone	96
Nota 33. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	97
Nota 34. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.....	98
Nota 35. Sprawy sądowe.....	100
Nota 36. Zobowiązania warunkowe	101
Nota 37. Cele i zasady zarządzania ryzykiem	102
Nota 38. Zarządzanie kapitałem	115
XII JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA MIRBUD S.A. Z I KWARTAŁ 2020 ROKU	117
1. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	117
2. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	118
3. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	120
4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	122
XIII INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO.....	127
XIV ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	133

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich dziennych kursów określonych przez Narodowy Bank Polski w roku sprawozdawczym odpowiednio: 1 euro =			4,3963	4,2978
Przychody ze sprzedaży	192 711	182 290	43 835	42 415
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	12 153	11 855	2 764	2 758
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	8 553	8 754	1 945	2 037
Zysk (strata) netto	6 618	6 977	1 505	1 623
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	6 618	6 546	1 505	1 523
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-36 216	-78 985	-8 238	-18 378
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 645	-1 636	-374	-381
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-4 009	48 868	-912	11 371
Przepływy pieniężne netto razem	-41 870	-31 753	-9 524	-7 388
zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,07	0,08	0,02	0,02
zysk (strata) rozdwojony na jedną akcję w PLN/EURO	0,07	0,08	0,02	0,02

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,5523	4,2585
Aktywa razem	1 178 611	1 146 431	258 905	269 210
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	766 743	741 181	168 430	174 047
Zobowiązania długoterminowe	373 237	347 178	81 989	81 526
Zobowiązania krótkoterminowe	393 506	394 003	86 441	92 522
Kapitał własny	411 868	405 250	90 475	95 163
Kapitał podstawowy	9 174	9 174	2 015	2 154
Liczba akcji w sztukach	91 744 200	91 744 200	91 744 200	91 744 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,49	4,42	0,99	1,04
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,49	4,42	0,99	1,04

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich dziennych kursów określonych przez Narodowy Bank Polski w roku sprawozdawczym odpowiednio: 1 euro =			4,3963	4,2978
Przychody ze sprzedaży	136 316	104 327	31 007	24 275
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 447	4 165	1 239	969
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 437	2 373	782	552
Zysk (strata) netto	2 736	1 896	622	441
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	2 736	1 896	622	441
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-37 594	-36 909	-8 551	-8 588
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3 148	-1 242	-716	-289
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-347	12 714	-79	2 958
Przepływy pieniężne netto razem	-41 089	-25 437	-9 346	-5 919
zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,03	0,02	0,01	0,005
zysk (strata) rozdzielony na jedną akcję w PLN/EURO	0,03	0,02	0,01	0,005

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,5523	4,2585
Aktywa razem	697 456	681 754	153 210	160 092
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	419 837	406 871	92 225	95 543
Zobowiązania długoterminowe	207 021	200 304	45 476	47 036
Zobowiązania krótkoterminowe	212 816	206 567	46 749	48 507
Kapitał własny	277 619	274 883	60 984	64 549
Kapitał podstawowy	9 174	9 174	2 015	2 154
Liczba akcji w sztukach	91 744 200	91 744 200	91 744 200	91 744 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	3,03	3,00	0,67	0,70
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	3,03	3,00	0,67	0,70

II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE

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

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

Przedmiot działalności

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

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

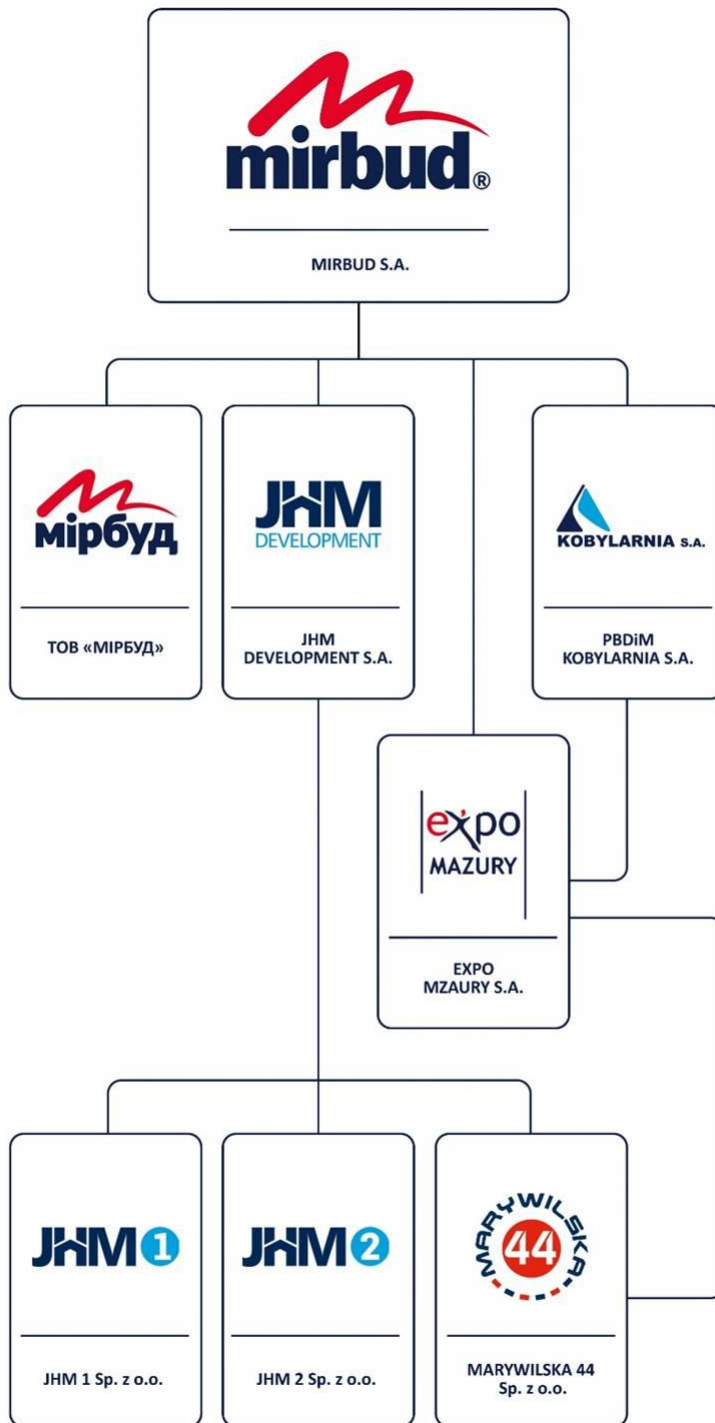
Czas trwania

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd	
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu
Tomasz Sałata	Członek Zarządu
Rada Nadzorcza	
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Hubert Bojdo	Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Wiktoria Braun	Członek Rady Nadzorczej
Artur Sociński	Członek Rady Nadzorczej

Struktura grupy kapitałowej



Podmioty zależne i metoda konsolidacji

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

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie działalności usług deweloperskich i nieruchomości inwestycyjnych

Nazwa jednostki	Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A.
Siedziba	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

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie działalności budowlano – montażowej

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

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie działalności targowo - wystawowej

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

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie nieruchomości inwestycyjnych

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

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

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie nieruchomości inwestycyjnych

Nazwa jednostki:	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІРБУД» (MIRBUD sp. z o.o.)
Siedziba jednostki:	Kijów
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	418873426552
REGON (Kod ЄДРПОУ):	41887344
Dane adresowe:	ul. Oleny Telihy 6, budynek 8, pok. 302,
Kraj siedziby:	Ukraina

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

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terenie Ukrainy.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej jest:

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

Kapitał zakładowy ТОВ «МІРБУД» wynosi 1.900.000,00 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 31.03.2020r wynosi 286.520,00 zł). Jedynym współnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 31.03.2020r wartość wniesionego kapitału wynosiła 315.877,09 zł. Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Podstawa sporządzenia

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

Oświadczenia Zarządu

Zarząd oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2020 do 31.03.2020 i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową. Sprawozdanie Zarządu z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji majątkowo finansowej w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka. Sprawozdanie zarządu z działalności stanowi rozwinięcie danych zawartych w niniejszym sprawozdaniu i jest publikowane łącznie z niniejszym sprawozdaniem.

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

Kontynuacja działalności

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

Waluta funkcjonalna

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

IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

RACHUNEK ZYSKÓW LUB STRAT	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA			
Przychody ze sprzedaży	17	192 711	182 290
Koszt własny sprzedaży	18	-172 071	-159 037
Zysk brutto na sprzedaży		20 640	23 253
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	19		
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	5 507	4 075
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-13 994	-15 473
EBIT		12 153	11 855
Koszty finansowe	21	-3 600	-3 101
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		8 553	8 754
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-1 935	-1 777
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		6 618	6 977
DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA			
Przychody z działalności zaniechanej			
Koszty działalności zaniechanej			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
ZYSK (STRATA) NETTO		6 618	6 977
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			-431
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej		6 618	6 546
INNE CAŁKOWITE DOCHODY			
INNE CAŁKOWITE DOCHODY	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
Inne całkowite dochody netto	24		
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej			
ŁĄCZNIE CAŁKOWITE DOCHODY			
ŁĄCZNIE CAŁKOWITE DOCHODY	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019

Łączne całkowite dochody	<u>6 618</u>	6 977
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		-431
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	<u>6 546</u>

V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Aktywa trwałe		529 616	518 632	516 645
Rzeczowe aktywa trwałe	1	231 771	217 546	207 501
Nieruchomości inwestycyjne	2	244 560	249 649	254 178
Wartości niematerialne	3	15 275	15 496	16 050
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	548	482	369
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	6	12 077	12 276	13 732
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	25 316	23 061	23 787
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	69	122	1 028
Aktywa obrotowe		648 995	627 799	548 119
Zapasy	9	249 922	260 958	221 181
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22			
Należności handlowe i pozostałe należności	6	327 816	256 792	286 706
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4			478
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	66 281	108 151	32 392
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	4 976	1 898	7 362
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
Aktywa razem	-	<u>1 178 611</u>	<u>1 146 431</u>	1 064 764

KAPITAŁY I ZOBOWIĄZANIA	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:		Stan na:
		31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Kapitał własny	12	411 868	405 250	389 599
Wyemitowany kapitał podstawowy		9 174	9 174	8 249
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		6 618	28 124	6 546
Pozostałe kapitały		396 076	367 952	317 717
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				57 087
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		373 237	347 178	286 816
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	36 470	34 180	32 603
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	3 221	3 221	2 526
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	172 484	164 322	169 579
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	15	146 767	122 115	58 768
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16	14 295	23 340	23 340
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		393 506	394 003	388 349
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	3 017	3 147	4 220
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	99 049	98 219	121 033
Zobowiązania handlowe i pozostałe	15	254 097	263 366	230 605
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	3 189	2 410	724
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16	34 154	26 861	31 767
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
Razem kapitały i zobowiązania	-	1 178 611	1 146 431	1 064 764

VI. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Zysk przed opodatkowaniem		8 553	8 754
Amortyzacja		2 946	2 890
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych			
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-447	47
Koszty finansowania zewnętrznego		3 166	2 863
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		15 383	-81 186
Zmiana stanu należności		-70 825	-6 653
Zmiana stanu zapasów		11 036	-4 242
Zmiana stanu rezerw		-130	953
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych			
Inne zmiany w kapitale obrotowym		-4 77700	1 101
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		-35 095	-75 473
Zapłacony podatek dochodowy		-1 121	-3 512
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-36 216	-78 985
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		582	2 159
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-3 321	-4 292
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		726	289
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych			
Spłata udzielonych pożyczek			
Udzielenie pożyczek			
Sprzedaż pozostałych inwestycji			
Nabycie pozostałych inwestycji		-66	-30
Otrzymane dywidendy i odsetki		434	238
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej			
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-1 645	-1 636
Wpływy od akcjonariuszy			
Wpłaty na rzecz właścicieli			
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		22 903	67 395
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-19 498	-12 798
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu		-2 424	-2 628
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych			

Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia	-3 600	-3 101
Pozostałe wpływy finansowe		
Pozostałe wydatki finansowe -wykup obligacji	-1 390	
Środki pieniężne z działalności finansowej	-4 009	48 868
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	108 151	64 145
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-41 870	-31 753
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych		
Środki pieniężne na koniec okresu	66 281	32 392
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania	43 118	21 932

VII. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2020	9 174	147 454			220 499	28 124			405 250
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia łączne zyski (straty) za okres		6 106				6 618			<u>12 724</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						-6 106			<u>-6 106</u>
Stan na 31-03-2020	9 174	153 560			220 499	28 636			411 868
Rozliczenie niewypłaconego wyniku finansowego									-

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	147 454			170 264			56 656	382 622
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									-
Łączne zyski (straty) za okres						28 124			<u>28 124</u>
Łączne inne całkowite dochody (emisja akcji)	925				8 983				9 908
Wkłady właścicieli									-
Wypłaty na rzecz właścicieli									-
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym					41 252			-56 656	-15 404
Stan na 31-12-2019	9 174	147 454			220 499	28 124			405 250

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2019	8 249	122 810			170 264	24 644	56 656	382 622
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości								-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia								
Łączne zyski (straty) za okres						6 546	431	6 977
Łączne inne całkowite dochody								
Wkłady właścicieli								-
Wyплаты na rzecz właścicieli								-
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli								-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym Rozliczenie niewypłaconego wyniku finansowego								
Stan na 31-03-2019	8 249	122 810			170 264	31 190	57 087	389 599

VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI PRZEZ GRUPĘ

Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Koszty prac badawczych i rozwojowych

Koszty prac badawczych są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia. Nakłady poniesione na prace rozwojowe wykonane w ramach danego przedsięwzięcia są

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

Koszty prac rozwojowych są poddawane ocenie pod kątem ewentualnej utraty wartości corocznie – jeżeli 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, jeżeli występują przesłanki wskazujące na utratę wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji. Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Utrata wartości ustalana jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, którego dotyczy dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. Strata z tytułu utraty wartości nie podlega odwróceniu w następnym okresie. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej, W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w rachunku zysków i strat.

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

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

Zaliczki przekazane na zakup Rzeczowych aktywów trwałych prezentowane są w sprawozdaniach finansowych w pozycji pozostałych należności krótkoterminowych.

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

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

Nadwyżkę 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 korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

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

Nieodnawialne zasoby naturalne

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

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

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

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

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

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

Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia

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

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

Stosowane uproszczenia stosowane w zakresie majątku trwałego niemającego charakteru inwestycyjnego

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

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.

Dla należności handlowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie w zakresie ustalenia oczekiwanej utraty wartości Spółka stosuje model uproszczony szacując oczekiwaną utratę wartości w całym okresie życia, stosując macierze opóźnień płatniczych bazujących na danych historycznych, z uwzględnieniem wymogów standardu w odniesieniu do obecnych i prognozowanych warunków gospodarczych.

Należności od odbiorców ujmuje się początkowo w cenie transakcyjnej. Po początkowym ujęciu należności wycenia się:

- należności nieprzekazywane do faktoringu pełnego: w wysokości zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem odpisów z tytułu oczekiwanej straty kredytowej (przy czym należności od odbiorców z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania nie podlegają dyskontowaniu),
- należności przekazywane do faktoringu pełnego: wg wartości godziwej przez wynik finansowy, przy czym ze względu na krótki termin pomiędzy ujęciem należności a przekazaniem do faktora oraz niskie ryzyko kredytowe kontrahenta (faktora) wartość godziwa tych należności jest zbliżona do wartości bilansowej,

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

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 zrzeczone.

Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania

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

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

poprzez rachunek zysków i strat.

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

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

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

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

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

Rachunkowość zabezpieczeń

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

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

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

Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń

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

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

Kapitał własny

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

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

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

Odrębną pozycję kapitału własnego stanowią kapitały mniejszości.

Kredyty bankowe i pożyczki

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

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

Zobowiązania

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

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

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

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

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

Zobowiązania warunkowe

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

sprawozdaniu, ponieważ:

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

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

Rezerwy

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

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

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

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

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

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

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

Rezerwy na świadczenia pracownicze

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

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

Rezerwa na odprawy emerytalne tworzy się na podstawie liczby pracowników i liczby lat

pozostających do chwili odejścia na emeryturę. Rezerwa na odprawy emerytalne podlega zdyskontowaniu.

Przychody

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Koszty

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

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

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

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:

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

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

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

Transakcje w walutach obcych

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

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

określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów, z wyjątkiem pozycji pieniężnych stanowiących zabezpieczenie ryzyka walutowego, ujmowanych zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych bezpośrednio na kapitale.

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

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

Podatek dochodowy

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

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

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

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

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

Zysk na jedną akcję

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

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

Połączenia i konsolidacja

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zasada zakazu kompensat

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

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

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

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

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

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

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

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

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

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

Pozycje wyjątkowe

Pozycje wyjątkowe są ujawniane w sprawozdaniu finansowym oddzielnie wtedy, gdy jest to

niezbędne dla zrozumienia sytuacji finansowej i wyników sporządzającego sprawozdanie finansowe. Są to znaczące pozycje przychodów lub kosztów, które zostały wykazane oddzielnie z uwagi na istotność kwot lub charakteru zdarzenia.

Segmenty z działalności

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

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

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

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

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

Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Sporządzający sprawozdanie finansowe nie zmienił w bieżącym roku obrotowym zmian w polityce rachunkowości innych niż wymaganych przepisami prawa (o ile wystąpiły, opisane w oddzielnej części sprawozdania), w głównej mierze wynikające ze zmian w MSSF zatwierdzonych do stosowania przez Unię Europejską.

X. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI.

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

odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności)

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

Zmiany do MSR 2 oraz MSR 8 - definicja terminu "istotny"	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2021r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe"	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

XI. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe

STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA ŚRODKÓW TRWAŁYCH	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Rzeczowe aktywa trwałe własne	189 432	183 466	172 913
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	42 339	34 080	34 588
Razem	231 771	217 546	207 501

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO SKAPITALIZOWANE W WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Odsetki	111	100	
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego	88	88	
Razem	199	188	

Nie wystąpiły koszty finansowania zewnętrznego aktywowane w rzeczowym majątku trwałym.

ŚRODKI TRWAŁE UŻYTKOWANE NA PODSTAWIE UMOWY LEASINGU FINANSOWEGO	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Koszty	64 895	55 605	52 907
Umorzenie	22 556	-21 525	18 319
Razem	42 339	34 080	34 588

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 01-01-2019									
Koszty	21 462	123 433	94 740	24 362	8 312	3 645			275 954
Umorzenie	-1	-12 628	-40 372	-11 325	-4 587				-68 913
Odpisy aktualizujące									
Wartość księgowa netto	21 461	110 805	54 368	13 037	3 725	3 645			207 041
Stan na 31-12-2019									
Koszty	21 465	124 216	96 832	25 944	8 426	19 563			296 446
Zwiększenia w tym:	3	885	2 093	2 527	114	19 315			24 937
-nabycia	3	885	79		114	19 315			20 396
-nabycia jednostki zależne									
-nadwyżki z przeszacowania									
-przeniesienia			530						530
-inne			1 484	2 527					4 011
Zmniejszenia w tym:		-102	-1	-945		-3 397			-4 445
-zbycie			-1	-945		-2 153			-3 099
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-inne		-102				-1 244			-1 346
Umorzenie	-1	-14 410	-46 777	-12 576	-5 136				-78 900
Zwiększenia w tym:		-1 782	-6 405	-2 068	-549				-10 804
-amortyzacja		-1 782	-6 405	-2 068	-549				-10 804
-nabycia jednostki zależne									
-inne									
Zmniejszenia				817					817
-zbycie				817					817
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-przeniesienia									
-inne									
Odpisy aktualizujące									
-odpisy aktualizujące									
-cofnięcia odpisów aktualizujących									

Różnice kursowe

Wartość netto	21 464	109 806	50 055	13 368	3 290	19 563	-	-	217 546
Stan na 31-12-2019									
Koszty	21 465	124 216	96 832	25 944	8 426	<u>19 563</u>			<u>296 446</u>
Zwiększenia w tym:	3	885	2 093	2 527	114	19 315			24 937
-nabycia	3	885	79		114	19 315			20 396
-nabycia jednostki zależne									
-nadwyżki z przeszacowania									
-przeniesienia			530						530
-inne			1 484	2 527					4 011
Zmniejszenia w tym:		-102	-1	-945		-3 397			-4 445
-zbycie			-1	-945		-2 153			-3 099
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-inne		-102				-1 244			-1 346
Umorzenie	-1	-14 410	-46 777	-12 576	-5 136				-78 900
Zwiększenia w tym:		-1 782	-6 405	-2 068	-549				-10 804
-amortyzacja		-1 782	-6 405	-2 068	-549				-10 804
-nabycia jednostki zależne									
-inne									
Zmniejszenia				817					817
-zbycie				817					817
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-przeniesienia									
-inne									
Odpisy aktualizujące									
-odpisy aktualizujące									
-cofnięcia odpisów aktualizujących									
Różnice kursowe									
Wartość netto	21 464	109 806	50 055	13 368	3 290	19 563	-	-	217 546
Stan na 31-03-2020									
Koszty	21 451	128 454	102 845	29 074	8 426	<u>22 696</u>			<u>312 946</u>
Zwiększenia w tym:		4 548	6 274	3 130		3 133			17 085
-nabycia		185	3			3 133			3 321
-nabycia jednostki zależne									
-nadwyżki z przeszacowania									
-przeniesienia		4 363							4 363
-inne			6 271	3 130					9 401
Zmniejszenia w tym:		14	310	261					585

-zbycie		14	310	261					585
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-inne									
Umorzenie	-2	-14 687	-48 213	-12 999	-5 274				-81 175
Zwiększenia w tym:	-1	-587	-1 576	-423	-138				-2 725
-amortyzacja	-1	-587	-1 576	-423	-138				-2 725
-nabycia jednostki zależne									
-inne									
Zmniejszenia									
-zbycie		310	140						450
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-przeniesienia									
-inne									
Odpisy aktualizujące									
-odpisy aktualizujące									
-cofnięcia odpisów aktualizujących									
Różnice kursowe									
Wartość netto	21 449	113 767	54 632	16 075	3 152	22 696			231 771
Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM

Na najbliższe okresy sprawozdawcze nie są planowane żadne ponadnormatywne nakłady na środki trwałe w ramach zatwierdzonych planów inwestycyjnych.

Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE WYCENIANE WG MODELU WARTOŚCI GODZIWEJ	GRUNTY NIEZABUDOWANE	BUDYNKI I BUDOWLE	RAZEM
Stan na 01-01-2019	15 138	238 926	254 064
Nabycia nowych nieruchomości			
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej		-1 516	-1 516
Przeniesienie na inwestycje pod wynajem			
Przeniesienia do i z zapasów		-3 613	-3 613
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany		714	714
Stan na 31-12-2019	15 138	234 511	249 649
Nabycia nowych nieruchomości			
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej			
Przeniesienia na inwestycje pod wynajem			
Przeniesienia do i z zapasów		-726	-726
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela		-4 363	-4 363
Inne zmiany			
Stan na 31-03-2020	15 138	229 422	244 560

Zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie sprawozdawczym MIRBUD S.A. nie posiadał inwestycji w nieruchomości. Jednakże spółka posiada zaangażowanie kapitałowe w jednostki zależne, dla których nieruchomości inwestycyjne stanowią istotną część działalności.

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

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 229 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 Rumii o wartości 11mln PLN,
- e) budynek handlowy w Starachowicach o wartości 18 mln PLN,
- f) nieruchomość przeznaczona pod wynajem w Ostródzie o wartości 39 mln zł.

STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Własne	244 560	249 649	254 178
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
Razem	244 560	249 649	254 178

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE UŻYTKOWANE NA PODSTAWIE UMOWY LEASINGU FINANSOWEGO	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Aktywowane koszty leasingu			
Zmiany wartości godziwej			
Razem			

DANE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEPROWADZONEJ PRZEZ JEDNOSTKĘ	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Wartość księgowa	244 560	249 649	254 178
Przychody z czynszów	11 687	46 646	11 527
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-7 846	-27 690	-7 463
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów			
Razem:	3 841	18 956	4 064

Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych

Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE WEDŁUG HIERARCHII WARTOŚCI GODZIWEJ	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
I poziom			
II poziom	244 560	249 649	254 178
III poziom			
Razem	244 560	249 649	254 178

MSSF 13 wprowadza hierarchię ustalania wartości godziwej, opartą na trzech poziomach pozyskania informacji wejściowych. 3 poziomy hierarchii ustalania wartości godziwej

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

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

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

STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Własne	244 560	249 649	254 178
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
Razem	244 560	249 649	254 178

Nota 3. Wartości niematerialne

STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Wartości niematerialne własne	15 275	15 496	16 050
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
Razem	15 275	15 496	16 050

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO SKAPITALIZOWANE W WARTOŚCIACH NIEMATERIALNYCH	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
Razem			

Dane nie występują.

WARTOŚCI NIEMATERIALNE UŻYTKOWANE NA PODSTAWIE UMOWY LEASINGU FINANSOWEGO	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Koszty			
Umorzenie			
Razem			

Dane nie występują.

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
stan na 2019-12-31						
Koszty		13 026	6 576			19 602
Umorzenie			-4 106			-3 228
Odpisy aktualizujące						
Wartość księgowa netto	-	13 026	2 470	-	-	15 496
stan na 2020-03-31						
Koszty		13 026	6 576			19 602
Zwiększenia w tym:						
-nabycia						
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne						
Umorzenie			-4 327			-4 327
Zwiększenia w tym:						
-amortyzacja			-221			-221
-nabycia jednostki zależne						
-inne						
Zmniejszenia						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-przeniesienia						
-inne						
Odpisy aktualizujące						
-odpisy aktualizujące						
-cofnięcia odpisów aktualizujących						
Różnice kursowe						
Wartość netto	-	13 026	2 249	-	-	15 275

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

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

Przepływy pieniężne zostały zaprojektowane na podstawie danych historycznych oraz najlepszych przewidywań zarządu. Współczynniki dyskontowe zostały dobrane na podstawie źródeł

zewnętrznych i przedstawione w nocie odpowiadającej sprawozdaniu z segmentów działalności.

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

Udziały w innych jednostkach są początkowo ujmowane w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcyjne. W późniejszych okresach są ujmowane w wartości godziwej.

Po początkowym ujęciu Spółka wycenia wszystkie inwestycje w instrumenty kapitałowe w wartości godziwej. Dla wszystkich posiadanych inwestycji Spółka wybrała opcję prezentowania zysków i strat z tytułu zmiany wartości godziwej instrumentów kapitałowych w pozostałych całkowitych dochodach. W przypadku dokonania takiego wyboru, zyski i straty z tytułu zmiany wartości godziwej nie podlegają późniejszej reklasyfikacji do wyniku finansowego w momencie zaprzestania ujawniania inwestycji. Odpisy z tytułu utraty wartości (i odwrócenie odpisów) w odniesieniu do inwestycji kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody nie są prezentowane od innych zmian wartości godziwej.

Dywidendy z takich inwestycji ujmuje się w wyniku finansowym momencie ustanowienia prawa Spółki do otrzymania płatności.

AKTYWA FINANSOWE (Z WYŁĄCZENIEM NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH, AKTYWÓW WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI ORAZ ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I ICH EKWIWALENTÓW)	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	316	265	150
Inne	232	217	219
Razem	548	482	369

Inne aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN			
	Stan na:	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na:
	31.12.2019	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020	31.03.2020
<u>Długoterminowe aktywa finansowe</u>	<u>217</u>	<u>15</u>		<u>232</u>
<u>w jednostkach powiązanych</u>	-	-		
- inne papiery wartościowe (obligacje)				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
<u>w pozostałych jednostkach</u>	<u>217</u>	<u>15</u>		<u>232</u>
- udziały lub akcje				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	217	15		232
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
Krótkoterminowe aktywa finansowe				
<u>w jednostkach zależnych i współzależnych</u>	-	-		
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<u>w jednostkach stowarzyszonych</u>				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<u>w pozostałych jednostkach</u>				
- udziały lub akcje (notowane)				
- inne udziały lub akcje				
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<u>Razem</u>	<u>217</u>	<u>15</u>		<u>232</u>

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio	JHM Development S.A.	PBDiM Kobyłarnia S.A.	Expo Mazury S.A.
Aktywa razem	389 318	260 762	158 186
Zobowiązania długoterminowe	30 190	56 447	37 504
Zobowiązania krótkoterminowe	61 017	117 299	14 048
Kapitał własny	298 111	87 016	106 635
Bezpośredni udział w kapitale	100,00%	100,00%	68,42%
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	100,00%	100,00%	99,99%
Przychody ze sprzedaży	23 657	40 653	1 723
Zysk (strata) netto	2 166	72	900
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	2 166	72	900
Przepływy pieniężne netto razem	1 568	-1 976	99

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych pośrednio	Marywilska 44 Sp. z o.o.	JHM 1 Sp. z o.o.	JHM 2 Sp. z o.o.	Mirbud Ukraina Sp. z o.o.
Aktywa razem	189 928	19 275	14 802	
Zobowiązania długoterminowe	32 715	7 374	3 674	
Zobowiązania krótkoterminowe	18 461	751	528	
Kapitał własny	138 752	10 965	10 517	
Bezpośredni udział w kapitale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Przychody ze sprzedaży	9 414	263	221	
Zysk (strata) netto	677	-202	130	
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	677	-202	130	
Przepływy pieniężne netto razem	-205	131	37	

Nota 5. Inwestycje wyceniane metodą praw własności

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

Nota 6. Należności handlowe i pozostałe

NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
<u>Należności długoterminowe</u>	<u>12 077</u>	<u>12 276</u>	<u>13 732</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek			
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek powiązanych	12 077	12 276	13 732
<u>Należności krótkoterminowe</u>	<u>327 816</u>	<u>256 792</u>	<u>286 706</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	121 734	66 546	141 489
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	19 221	19 599	19 542
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	10 210	1 716	5 926
kwoty przekazane na dostawy	5 071	5 008	589
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	1 976	933	3 034
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	18 871	19 902	19 241
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	150 733	143 088	96 885
<u>Razem</u>	<u>339 893</u>	<u>269 068</u>	<u>300 438</u>

STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
<u>Należności handlowe brutto</u>	<u>346 730</u>	<u>275 905</u>	<u>303 406</u>
nieprzeterminowane, w tym:	296 300	230 405	226 246
wymagalne do 1 miesiąca	259 931	172 269	192 383
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	5 071	26 261	589
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	19 221	19 599	19 542
wymagalne od 1 roku do 5 lat	12 077	12 276	13 732
przeterminowane, w tym:	50 430	45 500	77 160
przeterminowane do 1 miesiąca	11 573	13 421	21 413
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	8 783	4 667	21 317
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	3 298	5 361	10 683
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	4 137	442	219

przeterminowane powyżej 12 miesięcy	22 639	21 609	23 528
należności w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło	-1 007	-1 007	
odpis aktualizujący należności	-5 830	-5 830	-2 968
Należności handlowe netto	339 893	269 068	300 438

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
Stan na 31-01-2019	-2 968	-	-	-2 968
Zwiększenia	-6 067			-6 067
Rozwiązania	2 198			2 198
Wykorzystania				
Stan na 31-12-2019	-6 837	-	-	-6 837
Zwiększenia	-			-
Rozwiązania				
Stan na 31-03-2020	-6 837	-	-	-6 837

Odpisy aktualizujące w aspekcie strat kredytowych.

Spółka stosuje uproszczoną matrycę odpisów do wyliczenia oczekiwanych strat kredytowych. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych, należności zostały pogrupowane na podstawie prawdopodobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego i przedziałów przeterminowania. Spółka stwierdza, że ma jedną hegemoniczną grupę należności.

Współczynnik niewypełnienia zobowiązania ustalono na podstawie danych historycznych z lat 2016-2018.

Ściągalność należności jest szacowana na podstawie danych historycznych, ponieważ saldo obejmuje grupę rozproszonych pozycji pogrupowanych ze względu na prawdopodobieństwo w zakresie ryzyka kredytowego i zachowania klienta w przeszłości. Następnie dokonuje się kolejnej korekty w celu uwzględnienia wpływu czynników przyszłych, które nie znalazły odbicia w danych historycznych.

Współczynnik niewypełnienia zobowiązania ustalony na dzień 31.12.2019 wynosi:

- dla należności niewymagalnych - 1,63%
- dla należności przeterminowanych do 1 miesiąca - 2,07%
- dla należności przeterminowanych od 1 miesiąca do 3 miesięcy - 4,04%
- dla należności przeterminowanych do 3 miesięcy do 6 miesięcy - 10,05%
- dla należności przeterminowanych do 6 miesięcy do 12 miesięcy - 18,69%
- dla należności przeterminowanych powyżej 12 miesięcy - 45,16%

Nota 7. Aktywa biologiczne

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

Nota 8. Inne aktywa gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)

INNE AKTYWA	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Inne aktywa długoterminowe	69	122	1 028
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	69	122	1 028
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane			
Inne aktywa krótkoterminowe	4 976	1 898	7 362
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	4 976	1 898	7 362
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane			
Razem	5 045	2 020	8 390

Nota 9. Zapasy

ZAPASY	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Materiały	9 584	9 409	18 643
Półprodukty i produkty w toku	120 865	112 683	96 336
Produkty gotowe	18	13	22
Towary	56 615	57 928	60 912
Kontrakty deweloperskie zakończone	62 840	80 925	45 268
Razem	249 922	260 958	221 181

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Kontrakty deweloperskie zakończone
Stan na 01-01-2020	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
Stan na 31-03-2020	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
stan na 31-12-2019	-	-	-	-	-

Nie wystąpiły okoliczności wskazujące na potrzebę stworzenia odpisów aktualizujących zapasów.

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	23 163	31 002	10 460
Lokaty terminowe	34 399	67 449	21 949
Inne aktywa pieniężne	8 719	9 700	
Razem	66 281	108 151	32 392

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

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

Kwota 220 tys. zł. to zabezpieczenie kredytu na siedzibę 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 31 449 tys. zł. stanowią oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie należytego wykonania kontraktów budowlanych.

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

W związku z powyższym są one ograniczone co do dysponowania.

Odpisy z tytułu utraty wartości środków pieniężnych i ekwiwalentów ustalono indywidualnie dla każdego salda dotyczącego danej instytucji finansowej. Do oceny ryzyka kredytowego użyto zewnętrzne rankingi banków oraz publicznie dostępne informacje dotyczące wskaźników niewypłacalności dal poszczególnych rankingów. Analiza wskazała, że aktywa te mają niskie ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy. Spółka skorzystała z uproszczenia dozwolonego przez standard i odpis z tytułu utraty wartości ustalonego na podstawie 12 miesięcznych strat kredytowych.

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

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

Nota 12. Kapitały

KAPITAŁY I ZOBOWIĄZANIA	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Wyemitowany kapitał podstawowy	9 174	9 174	8 249
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	175 578	147 454	147 454
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	220 499	220 499	170 263
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	6 618	28 124	6 546
Różnice kursowe z przeliczenia			
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
Razem	411 868	405 250	389 599

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	11.09.2019	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii K	6 378	638	0,10	30.09.2019	Wkład pieniężny
Razem na koniec okresu	91 744	9 174			

Struktura kapitału akcyjnego	Jerzy Mirgos	Nationale-Nederlande OFE	Pozostali akcjonariusze
Stan na 31-12-2019			
Posiadane akcje zwykłe	40 937 453	10 281 837	40 524 910
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	44,62%	11,21%	44,17%
Udział w zysku	44,62%	11,21%	44,17%
Udział w głosach	44,62%	11,21%	44,17%
Stan na 31-03-2020			
Posiadane akcje zwykłe	41 037 453	10 281 837	40 424 910
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	44,73%	11,21%	44,06%
Udział w zysku	44,73%	11,21%	44,06%
Udział w głosach	44,73%	11,21%	44,06%

Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12.2019r

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	40 937 453 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 4 093 745,3zł	44,62%
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	11 851 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda o łącznej wartości 1.185,10 zł	0 %
RAZEM		40 949 304 akcji	44,62%

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień 31.03.2020r

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	41 037 453 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 41 037 453 zł	44,73%
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	11 851 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda o łącznej wartości 1.185,10 zł	0 %
RAZEM		41 049 304 akcji	44,73%

Nota 13. Rezerwy

REZERWY	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Rezerwy długoterminowe	3 221	3 221	2 526
rezerwa na odpisy emerytalne	3 221	3 221	2 526

pozostałe rezerwy długoterminowe			
Rezerwy krótkoterminowe	3 017	3 147	4 220
rezerwa na odpisy emerytalne	696	696	494
rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 000	1 000	1 000
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych			
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 321	1 451	2 726
Razem	6 238	6 368	6 746

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

POŻYCZKI I KREDYTY BANKOWE ORAZ INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	172 484	164 322	169 579
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	148 974	144 799	143 302
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	5 684	7 020	10 500
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	17 826	12 503	15 777
Pozostałe			
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	99 049	98 219	121 033
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	89 675	90 445	112 796
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne		54	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	9 374	7 720	8 237
Pozostałe			
Razem	271 533	262 541	290 612

STRUKTURA INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH	w tys. PLN					Razem
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe	
stan na 01.01.2019	201 420		10 581	25 084		237 085
Naliczone odsetki	12 167		554	912		13 633
Zapłacone odsetki	-11 793		-581	-912		-13 286
Zaciągnięcia	127 906		54	4 011		131 971
Spłaty	-93 631		-3 534	-8 872		-106 037
Średni stan zobowiązań	218 332		8 828	22 654		249 813
Realna stopa procentowa	5,57%		6,28%	4,03%		5,46%
stan na 31.12.2019	235 244		7 074	20 223		262 541
minimalne opłaty do 1 miesiąca	1 844		54	764		2 662
minimalne opłaty 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 480			1 714		5 194
minimalne opłaty do 3 miesięcy do 12 miesięcy	85 120			5 355		90 475
minimalne opłaty do 1 roku	90 444		54	7 833		98 331
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	122 722		7 020	12 390		142 132
minimalne opłaty powyżej 5 lat	22 078					22 078
odsetki płatne do 1 roku	13 109		444	814		14 368
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	52 438		1 776	3 257		57 470
odsetki płatne powyżej 5 lat	6 271		3			6 274
Przybliżona wartość godziwa	257 802		7 267	20 685		285 753
stan na 01.01.2020	235 244		7 074	20 223		262 541
Naliczone odsetki	2 325		52	205		2 582
Zapłacone odsetki	-2 325		-106	-205		-2 636
Zaciągnięcia	22 903			9 401		32 304
Spłaty	-19 498		-1 390	-2 424		-23 312
Średni stan zobowiązań			6 379			
Realna stopa procentowa	4,91%		4,08%	4,32%		4,83%

stan na 31.03.2020	238 649		5 684	27 200		271 533
minimalne opłaty do 1 miesiąca	5 578			781		6 359
minimalne opłaty 1 miesiąca do 3 miesięcy	11 118			1 620		12 738
minimalne opłaty do 3 miesięcy do 12 miesięcy	77 562			6 973		79 952
minimalne opłaty do 1 roku	89 675			9 374		99 049
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	126 088		5 684	17 826		149 598
minimalne opłaty powyżej 5 lat	22 886					22 886
odsetki płatne do 1 roku	11 709		342	1 176		13 227
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	29 236		142	3 082		32 460
odsetki płatne powyżej 5 lat	1 123					1 123
Przybliżona wartość godziwa	239 387		6 168	26 635		272 191

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

Dniem Emisji jest dzień 14.08.2018r. Emisja Obligacji nastąpiła w trybie wskazanym w art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach i została skierowana do nie więcej niż 149 indywidualnie oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi publicznego proponowania obligacji ani publicznej oferty obligacji, o której mowa w art. 3 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. W związku z tym nie było wymogu sporządzania ani udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego.

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

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

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

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

Na dzień 31.03.2020r. JHM Development S.A. w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji dokonał przedterminowego częściowego wykupu 4 816 szt. obligacji serii B.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. według stanu na dzień 31 marca 2020 roku.

Nazwa jednostki	Siedziba	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	waluta	Kwota pozostała do spłaty – część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty – część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	Warszawa	10 000	PLN		6 111	WIBOR 1M+marża	25.06.2020	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	Warszawa	5 000	PLN		5 000	WIBOR 1M+marża	25.06.2020	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	Warszawa	21 000	PLN	2 928	1 464	WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości
MBANK	Warszawa	20 000	PLN	16 600		WIBOR 1M+marża	30.06.2021	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	Warszawa	10 000	PLN		9 239	WIBOR 1M+marża	30.11.2020	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	Warszawa	15 000	PLN		14 824	WIBOR 1M+marża	31.03.2020	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu	Warszawa	40 000	PLN	17 500	9 000	WIBOR 1M+marża	28.02.2023	hipoteki na nieruchomościach
Mercedes-Benz Leasing Polska S.A.	Warszawa	635	PLN		61	5%	31.07.2020	cesja z polisy ubezpieczeniowej
BOŚ BANK	Warszawa	35 000	PLN	34 993		WIBOR 1M+marża	31.07.2021	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
KUKE Finanse		5 000	PLN		5 000			
Razem kredyty i pożyczki				72 021	50 699			

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółki z Grupy MIRBUD według stanu na dzień 31 marca 2020 roku.

Nazwa jednostki	Spółka	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	waluta	Kwota pozostała do spłaty – część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty – część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	8 823	PLN	8 088	438	stopa referencyjna + marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	2 700	PLN	300	900	stopa referencyjna + marża	30.07.2021	hipoteka na nieruchomościach
ALIOR BANK	JHM 2 Sp. z o.o.	4 200	PLN	3 525	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.	380	PLN	368	0	WIBOR 3M+marża	31.12.2021	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości	JHM Development S.A.	15 950	PLN	3 122	0	WIBOR 3M+marża	31.12.2022	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości	JHM Development S.A.	35 725	PLN	0	0	WIBOR 3M+marża	30.09.2021	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Bank Polskiej Spółdzielczości	JHM Development S.A.	700	PLN	0	0	WIBOR 3M+marża	30.09.2021	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Bank Polskiej Spółdzielczości	JHM Development S.A.	12 729	PLN	5 414	0	WIBOR 3M+marża	30.12.2021	hipoteka na nieruchomościach
Bank Ochrony Środowiska	JHM Development S.A.	28 920	PLN	4 072	0	WIBOR 3M+marża	31.12.2021	hipoteka na nieruchomościach
Bank Ochrony Środowiska	JHM Development S.A.	570	PLN	0	569	WIBOR 3M+marża	31.05.2020	hipoteka na nieruchomościach
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	Marywilska 44 Sp. z o.o.	33 000	PLN	23 454	3 273	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	Poręczenie MIRBUD, depozyt 1 800 tys. zł
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	JHM 1 Sp. z o.o.	2 350	EUR	7 372	614	EUROIBOR +marża	30.09.2031	hipoteka, poręczenie MIRBUD
ALIOR BANK	Expo Mazury S.A.	37 500	PLN	15 440	3 346	WIBOR 3M+marża	27.03.2026	Hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
BGK	PBDiM Kobylarnia S.A.	25 000	PLN	0	6 904	WIBOR 1M+marża	31.07.2020	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	PBDiM Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	5 798	414	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	PBDiM Kobylarnia S.A.	15 000	PLN	0	12 612	WIBOR 1M+marża	06.06.2020	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	PBDiM Kobylarnia S.A.	15 000	PLN	0	9 480	WIBOR 3M+marża	30.09.2020	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Razem kredyty i pożyczki spółki zależne				76 953	38 976			

Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Zobowiązania długoterminowe	146 767	122 115	58 768
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	52 771	52 440	58 768
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	93 996	69 675	
Zobowiązania krótkoterminowe	254 097	263 366	230 605
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	166 005	191 682	142 127
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
Zaliczki otrzymane	13 252	10 889	19 547
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	26 633	26 480	38 158
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	3 596	3 394	3 403
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	42 410	29 217	25 699
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	2 201	1 704	1 671
Razem	400 864	385 481	289 383

STRUKTURA WIEKOWA ZOBOWIĄZAŃ	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Zobowiązania handlowe	400 864	385 481	289 383
nieprzeterminowane	366 529	335 758	240 804
wymagalne do 1 miesiąca	164 100	142 916	136 790
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy		30 621	
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	55 662	40 106	45 246
wymagalne od 1 roku do 5 lat	146 767	122 115	58 768
przeterminowane do 1 miesiąca	17 018	30 353	33 695
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	12 494	16 432	12 127
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	4 823	2 938	2 757
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
Przeterminowane razem	34 335	49 723	48 579

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

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NIESKLASYFIKOWANE W TYM ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Długoterminowe	14 295	23 340	23 340
Przychody rozliczane w czasie	14 295	23 340	23 340
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			
Krótkoterminowe	34 154	26 861	31 767
Przychody rozliczane w czasie	32 832	25 379	31 767
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 322	1 482	70
Pozostałe pozycje			
Razem	48 449	50 201	55 107

Nota 17. Przychody ze sprzedaży

STRUKTURA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	189 619	180 807
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	189 619	180 807
Przychody netto ze sprzedaży towarów	3 092	1 483
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	3 092	1 483
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Razem	<u>192 711</u>	<u>182 290</u>

STRUKTURA GEOGRAFICZNA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	189 619	180 807
- sprzedaż krajowa	189 619	180 807
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży towarów	3 092	1 483
- sprzedaż krajowa	3 092	1 483
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		
- sprzedaż krajowa		
- sprzedaż eksportowa		
Razem	<u>192 711</u>	<u>182 290</u>

Nota 18. Koszt własny sprzedaży

KOSZTY WŁASNE SPRZEDAŻY	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-169 176	-157 687
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-169 176	-157 687
Wartość sprzedanych towarów	-2 895	-1 350
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-2 895	-1 350
Wartość sprzedanych materiałów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Razem	-172 071	-159 037

KOSZTY WŁASNE SPRZEDAŻY	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-169 176	-157 687
- koszty własne sprzedaży krajowej	-169 176	-157 687
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych towarów	-2 895	-1 350
- koszty własne sprzedaży krajowej	-2 895	-1 350
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych materiałów		
- koszty własne sprzedaży krajowej		
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Razem	-172 071	-159 037

STRUKTURA KOSZTÓW WEDŁUG RODZAJÓW	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Amortyzacja	-2 946	-2 890
Zużycie materiałów i energii	-27 203	-33 261
Usługi obce	-149 89	-126 554
Podatki i opłaty, w tym:	-2 040	-2 036

Wynagrodzenia	-14 282	-13 636
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-2 739	-2 619
Pozostałe koszty rodzajowe	-10 247	-3 494
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-2 895	-1 350
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
Razem	-212 251	-185 840

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

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

Nota 20. Pozostałe przychody i koszty

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ I INWESTYCYJNEJ	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Koszty sprzedaży	-1 107	-1 148
Koszty zarządu	-11 793	-11 830
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne		-44
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne		
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	447	58
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	434	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		
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej	609	-202
Inne przychody	4 017	3 779

Inne koszty	-1 094	-2 249
Przychody razem	5 507	4 075
Koszty razem	-13 994	-15 473

Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		
Razem		

Powyższe pozycje nie wystąpiły.

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Rzeczowe aktywa trwałe		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Wartości niematerialne		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Należności		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Zapasy		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Pozostałe		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Razem odpisy aktualizujące aktywa		
Razem odwrócenie odpisów aktualizujących		

Powyższe pozycje nie wystąpiły.

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych		
Przychody ze sprzedaży do jednostek pozostałych		
Koszt własny sprzedaży do jednostek powiązanych		
Koszt własny sprzedaży do jednostek pozostałych		
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		
Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na inwestycjach w nieruchomości		

Powyższe pozycje nie wystąpiły.

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Dywidendy do jednostek powiązanych		
Dywidendy do jednostek pozostałych		
Odsetki do jednostek powiązanych		
Odsetki do jednostek pozostałych	434	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		
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	434	238

Inne przychody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Dotacje otrzymane	2 297	2 294
Pozostałe przychody od jednostek pozostałych-refaktury	513	416
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek	1 207	1 069
Razem	4 017	3 779

Inne koszty	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Pozostałe koszty od jednostek pozostałych-refaktury	-513	-416
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek	-581	-1 183
Razem	-1 094	-2 249

Nota 20. Koszty finansowe

Koszty finansowe	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Odsetki od kredytów	-2 431	-2 626
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	-205	-178
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych	-111	
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek	-138	-88
Wycena instrumentów kapitałowych		
Odsetki z tytułu umów faktoringowych	-67	-59
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych	-494	
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych		
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek	-154	-150
Koszty razem finansowe	-3 600	-3 101

Nota 21. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Podatek dochodowy część bieżąca	-1 900	-1 527
Podatek dochodowy część odroczone	-35	-250
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
Razem podatek dochodowy	-1 935	-1 777

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	8 553	8 754
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-1 625	-1 663
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend		
Ulgi podatkowe		
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieujęte w podatku odroczonym		
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	-310	-114
Inne		
Podatek dochodowy w rachunku wyników	-1 935	-1 777

Podatek odroczone	w tys. PLN		
	Stan za okres:	Stan za okres:	Stan za okres:
	01.01.2020-31.03.2020	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2019-31.03.2019
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	25 316	23 061	23 787
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	566	541	477
- z tytułu pozostałych rezerw	4 352	2 902	2 747
- z tytułu naliczonych odsetek	4	16	4
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	1 155	1 203	610
- z tytułu wyceny inwestycji	147	147	1 035
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych		323	
- z tytułu strat z lat ubiegłych	14 722	14 331	14 905
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	36	36	65

- z tytułu różnic kursowych	40	33	
- pozostałe	4 294	3 562	3 944
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-36 470	-34 180	-32 603
- z tytułu naliczonych odsetek	-703	-704	-252
- z tytułu wyceny inwestycji	-3 423	-3 423	-3 383
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	-10 411	-10 057	-7 805
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	-21 668	-19 711	-19 649
- z tytułu różnic kursowych	-2	-6	
- z tytułu wartości firmy			
- pozostałe	-263	-279	-1 514
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	-11 154	-11 119	-8 816

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN		
	Stan za okres:	Stan za okres:	Stan za okres:
	01.01.2020-31.03.2020	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2019-31.03.2019
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu	-11 119	-8 566	-8 566
Odniesienie na wynik finansowy	-35	-2 553	-250
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody			
Inne odniesienie na kapitał własny			
Jednostki zależne			
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu	-11 154	-11 119	-8 816

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN		
	Stan za okres:	Stan za okres:	Stan za okres:
	01.01.2020-31.03.2020	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2019-31.03.2019
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu	-2 410	-2 709	-2 709
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	1 121	6 617	3 512
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-1 900	-6 318	-1 527
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu	-3 189	-2 410	-724

Nota 21. Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		
Zyski i straty aktuarialne		
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach		
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków		
Skutki wyceny instrumentów finansowych przez inne całkowite dochody		
Część efektywna rachunkowości zabezpieczeń		
Skutki aktualizacji majątku trwałego		
Przeniesienie do sprawozdania z rachunku zysku i strat		
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w innych całkowitych dochodach		
Inne całkowite dochody netto	-	-
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	-

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

Nota 22. Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	6 618	6 546
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		
Razem	6 618	6 546
Średnioważona ilość akcji zwykłych w tysiącach sztuk	91 744	82 493
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,07	0,08
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)		
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	6 618	6 546
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk		
Teoretyczna zamiana obligacji zamiennych w tysiącach sztuk		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk	91 744	82 493
Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,07	0,08

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-majątkową sytuację sporządzającego sprawozdanie finansowe został przypisana do pozycji pozostałych.

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Działalność kontynuowana	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	176 591	23 600	9 952	1 723	378	212 243	-19 532	192 711
Koszt własny sprzedaży	-164 756	-18 501	-6 856	-990	-622	-191 725	-19 654	-172 071
Zysk brutto na sprzedaży	11 835	5 099	3 096	732	-244	20 518	122	20 640
EBIT	6 259	2 850	2 147	1 699	-244	12 711	-558	12 153
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	3 790	2 735	839	1 265	-244	8 384	169	8 553
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-775	-571	-232	-365	36	-1 908	-27	-1 935
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	3 015	2 164	607	900	-209	6 476	142	6 618
Działalność zaniechana								
Zysk (strata) z działalności zaniechanej								
ZYSK (STRATA) NETTO	3 015	2 164	607	900	-209	6 476	142	6 618
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	3 015	2 164	607	900	-209	6 476	142	6 618

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 włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.03.2020	31.03.2020	31.03.2020	31.03.2020	31.03.2020	31.03.2020	31.03.2020
Aktywa trwałe	542 141	22 985	234 936	154 943		955 005	-425 389	529 616
Aktywa obrotowe	416 077	256 047	10 731	3 244		686 099	-37 104	648 995
Aktywa razem	958 218	279 032	245 667	158 187		1 641 104	-462 493	1 178 611
Kapitał własny	364 635	187 944	181 896	106 635		841 110	-429 240	411 870
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	263 468	30 184	44 031	37 504		375 187	-1 950	373 237
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	330 115	60 904	19 740	14 048		424 807	-31 303	393 504
Razem kapitały i zobowiązania	958 218	279 032	245 667	158 187		1 641 104	-4612 493	1 178 611

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 włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Działalność kontynuowana	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	157 390	13 553	11 522	2 213	452	185 582	-3 291	192 290
Koszt własny sprzedaży	-144 269	-9 827	-7 462	-971	-639	-163 807	-4 770	-159 037
Zysk brutto na sprzedaży	13 121	3 726	4 060	1 241	-187	21 961	1 479	23 253
EBIT	5 843	2 142	2 618	1 730	-187	12 146	-292	11 855
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	2 753	2 139	1 708	1 360	-187	7 773	980	8 754
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-563	-421	-280		36	-1 228	-550	-1 777
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	2 190	1 718	1 428	1 360	-151	6 545	431	6 977
Działalność zaniechana								
Zysk (strata) z działalności zaniechanej								
ZYSK (STRATA) NETTO	2 190	1 718	1 428	1 360	-151	6 545	431	6 977
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	2 190	1 718	1 428	1 360	-151	6 545	1	6 977

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.03.2019	31.03.2019	31.03.2019	31.03.2019	31.03.2019	31.03.2019	31.03.2019
Aktywa trwałe	475 484	13 610	239 083	160 209		888 386	-371 741	516 645
Aktywa obrotowe	356 822	221 110	8 342	4 476		590 750	-42 631	548 119
Aktywa razem	832 306	234 720	247 425	164 685		1 479 136	-414 372	1 064 764
Kapitał własny	316 277	173 569	178 729	102 534		771 109	-381 510	389 599
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	168 714	23 069	46 797	48 575		287 155	-339	286 816
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	347 315	38 082	21 899	13 576		420 872	-32 523	388 349
Razem kapitały i zobowiązania	832 306	234 720	247 425	164 685		1 479 136	-414 372	1 064 764

Nota 24. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Transakcje z jednostkami powiązаныmi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązаныne nieposiadające powiązań kapitałowych		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel	
	01.01.2020-31.03.2020	01.01.2019-31.03.2019	01.01.2020-31.03.2020	01.01.2019-31.03.2019	01.01.2020-31.03.2020	01.01.2019-31.03.2019	01.01.2020-31.03.2020	01.01.2019-31.03.2019
Przychody ze sprzedaży	21 896	3 291						
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek	372	1 272						
Pozostałe przychody								
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych								
Nabycie usług i inne koszty operacyjne								
Nabycia aktywów trwałych								
Koszty odsetek	-314	-310						
Pozostałe koszty		-164						
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń								-111
Należności z tytułu pożyczek								
Należności handlowe i pozostałe	22 062	16 965						
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe	-9 238	-15 558						

Nota 26. Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe wg MSR 39	Dostępne do sprzedaży		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Pożyczki i należności		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Należności handlowe i inne					339 893	269 068		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					66 281	108 151		
Pozostałe aktywa finansowe								
<u>Razem Aktywa finansowe</u>	-	-	-	-	406 174	377 219	-	-
Przychody z dywidend								
Przychody z tytułu odsetek	-	-	-	-	434	399	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych								
Odwrócenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-	-	-	-		-4 187	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji								
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-			-	-
<u>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych</u>	-	-	-	-	434	-3 788	-	-

Zobowiązania finansowe wg MSR 39	Instrumenty kapitałowe		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Kredyty	-	-	-	-	271 524	262 541	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					400 864	385 481		
Pozostałe zobowiązania finansowe								
<u>Razem zobowiązania finansowe</u>	-	-	-	-	672 388	648 022	-	-
Odsetki	-	-	-	-	-3 600	-14 208	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych								
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-		-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
<u>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych</u>	-	-	-	-	-3 600	-14 208	-	-

Instrumenty finansowe wg hierarchii wartości godziwej	Poziom I		Poziom II		Poziom III	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Aktywa	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe a aktywach	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-

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

Nota 27. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych

Nie stwierdzono, żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

Nota 28. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi

Pozycja nie występuje.

Nota 29. Połączenia przedsięwzięć

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

Nota 30. Planowane istotne nakłady inwestycyjne

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

Nota 31. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

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

Nota 31. Struktura zatrudnienia

STRUKTURA ZATRUDNIENIA	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Pracownicy nieprodukcyjni	362	349
Pracownicy produkcyjni	306	309
Razem	668	658

Nota 32. Dywidendy deklарowane 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 deklарował ani nie wypłacał żadnych dywidend zarówno w bieżącym jak i porównawczym okresie.

W dniu 18 maja 2020 r. Zarząd MIRBUD S.A. podjął uchwałę nr 1/2020 w sprawie przyjęcia Polityki Dywidendowej. Zgodnie z przyjętą Polityką Dywidendową Zarząd MIRBUD S.A. będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy wypłatę dywidendy za poszczególne lata w wysokości od 10% do 50% zysku netto MIRBUD S.A. W swojej rekomendacji Zarząd MIRBUD S.A. będzie brał pod uwagę aktualną i przewidywalną sytuację finansową i płynnościową Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta oraz istniejące i przyszłe zobowiązania. Polityka Dywidendowa znajduje zastosowanie począwszy od podziału zysku netto za rok obrotowy kończący się z dniem 31 grudnia 2020 roku i obowiązuje bezterminowo.

Nota 33. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany dotyczące połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji czy zaniechania działalności.

Nota 34. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość zadłużenia		Wartość zabezpieczenia w tys. PLN			Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		data wygaśnięcia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:		
		31.03.2020	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019	dd-mm-rrrr		
Zabezpieczenie kredytu 202-129/3/II/2/2008	hipoteka	4 392	26 700	26 700	21 879	22 078	01.03.2023		
Zabezpieczenie pożyczki ARP	hipoteka	26 500	60 000	60 000	67 721	67 856	31.12.2020		
Zabezpieczenie kredytu 5/64/11/2018/1245/K/KON BOŚ BANK	hipoteka	4 072	44 235	44 235	36 930	34 371	31.05.2020		
Zabezpieczenie kredytu 5/65/11/2018/1245/K/KON BOŚ BANK	hipoteka	569	44 235	44 235	36 690	34 371	31.12.2022		
Zabezpieczenie kredytu KIN 173850	hipoteka	26 727	26 727	27 273	7 296	6 713	02.05.2028		
Zabezpieczenie kredytu WAR/6570/682/RB BNP Paribas Polska	hipoteka	3 951	6 465	6 465	14 190	14 190	10.08.2024		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego 3472510/34/K/OB./19, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości	hipoteka			30 260		13 407	31.12.2021		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego 3472510/33/K/RE/19, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości	hipoteka	8 526	17 645	17 645	11 338	10 124	31.12.2034		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego 3472510/162/K/OB./18, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości	hipoteka	5 414	21 640	21 640	12 601	14 949	31.12.2021		
Zabezpieczenie kredytu KIN/1718350	hipoteka	30 545	49 500	49 500	81 606	81 718	02.05.2028		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 30/KG010/18, udzielonego przez Bank Spółdzielczy	hipoteka	1 200	5 400	5 400	2 552	2 552	31.07.2021		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 8/G/0/040/18, udzielonego przez Bank Spółdzielczy	hipoteka						02.11.2020		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 3472510/248/K/OB/19, udzielonego przez Bank BPS S.A.	hipoteka	3 121	27 115		11 484		31.12.2022		
Zabezpieczenie obligacji serii B	hipoteka	5 684	15 015	15 015	4 786	6 290	14.08.2021		

Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego, zgodnie z umową U0001659946897, udzielonego przez ALIOR BANK S.A.	hipoteka	18 784	56 250	56 250	81 606	81 718	27.03.2026
Zabezpieczenie kredytu, zgodnie z umową 18/2571, udzielonego przez BGK S.A.	hipoteka	12 612	22 500	22 500	1 086	1 086	06.06.2020
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową U0002696687748 Alior Bank	hipoteka						31.08.2019
Zabezpieczenie kredytu WK14-000016	hipoteka	9 480	15 000	15 000	4 979	5 161	30.09.2020
Zabezpieczenie kredytu WK17/1564	hipoteka	6 904					31.07.2020
Zabezpieczenie kredytu 18/5066	hipoteka	6 212	9 317	9 317	292	292	31.12.2029
Razem	-	174 693	447 744	400 735	397 036	378 041	-

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019
Rzeczowe aktywa trwałe	186 437	185 850
Nieruchomości inwestycyjne	38 515	39 741
Aktywa finansowe		
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa	71 104	72 512
Razem	296 056	298 103

Nota 35. Sprawy sądowe

Na dzień 31.03.2020r toczyły się sprawy sądowe dotyczące zobowiązań przeciwko Spółce MIRBUD S.A., na łączną wartość przedmiotu sporu 44.290 tys. zł.

Na dzień 31.03.2020r toczyły się sprawy sądowe dotyczące wierzytelności z powództwa Spółki MIRBUD S.A., na łączną wartość przedmiotu sporu 18 871 tys. zł.

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

Odpisy aktualizujące wartość należności tworzone są w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Należności nieściągalne usuwane są z ksiąg rachunkowych poprzez odpis w ciężar kosztów.

Nota 36. Zobowiązania warunkowe

Wykaz udzielonych przez emitenta poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN		Wartość zobowiązania tys. PLN		data wygaśnięcia poręczenia dd-mm-rrrr
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	
		31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019	
Wobec jednostek powiązanych						
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	49 500	49 500	26 727	27 273	02.05.2028
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A	89 912	89 912			31.05.2023
JHM 1 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu Santander Bank Polska S.A.	10 633	10 007	7 986	7 612	30.09.2031
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	37 500	37 500	6 904	21 080	31.07.2020
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	9 318	9 318	6 212	5 467	31.12.2029
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	15 000	15 000	9 480	3 466	30.09.2020
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A		7 440			15.02.2020
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A	11 970	11 970			15.02.2021
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	22 500	22 500	12 612	8 073	06.06.2020
EXPO MAZURY S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A	75 000	75 000	18 784	19 556	27.03.2029
Wobec pozostałych jednostek						
Razem		328 773	338 147	88 705	92 527	

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	462 706	313 141
Z tytułu usunięcia wad i usterek	138 770	139 973
Z tytułu zwrotu zaliczki	92 377	92 377
Razem	693 853	545 491

Nota 37. Cele i zasady zarządzania ryzykiem

Grupa ryzyk	Ryzyko	Możliwość wystąpienia	Znaczenie dla działalności Grupy	Wpływ ryzyka za wynik finansowy	Wpływ ryzyka na kapitał własny
Ryzyko związane z pandemią koronawirusa	Ograniczenia administracyjne prowadzenia działalności budowlano-montażowej	niskie	wysokie	wysoki	wysoki
	Dostępności siły roboczej i zakłóceń łańcucha dostaw	średnie	średnie	średni	średni
Zewnętrzne ryzyka finansowe	zmiany stóp procentowych	niskie	średnie	średni	średni
	zmiany kursów walut	wysokie	wysokie	wysoki	wysoki
	związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych	wysokie	wysokie	średni	średni
Ryzyka związane z koniunkturą	zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce	wysokie	wysokie	wysoki	średni
	w branży budowlanej	wysokie	wysokie	wysoki	średni
Ryzyka związane z konkurencją	w branży budowlanej	wysokie	wysokie	wysoki	wysoki
Zewnętrzne ryzyka prawne	zmiany przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego	średnie	średnie	średni	średni
	związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	niskie	wysokie	wysokie	średnie
Ryzyka związane z bieżącą działalnością	związane z realizacją strategii rozwoju	średnie	wysokie	średnie	średnie
	związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	wysokie	wysokie	średnie	wysokie
	związane z infrastrukturą budowlaną	niskie	średnie	niskie	niskie

związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	niskie	średnie	średnie	niskie
związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń	niskie	średnie	średnie	niskie
związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane	niskie	średnie	średnie	niskie
związane z procesem produkcyjnym	niskie	wysokie	średnie	niskie

Ryzyko związane z pandemią koronawirusa

Na dzień publikacji niniejszego raportu, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Emitenta, nie jest możliwe precyzyjne określenie skutków wpływu epidemii koronawirusa na działalność Emitenta i grupy kapitałowej Emitenta w perspektywie średnio - i długoterminowej.

W perspektywie krótkoterminowej możliwe jest wystąpienie negatywnego wpływu dalszego rozprzestrzeniania się epidemii koronawirusa na wyniki finansowe Emitenta i Grupy ze względu na następujące okoliczności:

- W obszarze usług budowlano – montażowych nie występują opóźnienia w realizacji kontraktów budowlanych ze względu na wystąpienie stanu epidemicznego. Nie jest jednak wykluczone, iż w przypadku dalszego utrzymywania się tego stanu może dojść do opóźnień w realizacji kontraktów spowodowanych tzw. „siłą wyższą”, w tym związanych z:
 - brakiem zachowania ciągłości w łańcuchach dostaw dla budów,
 - zakłóceniami w ciągłości finansowania inwestycji,
 - absencją pracowników,
 - opóźnieniami ze strony podwykonawców,
 - ograniczeniami w funkcjonowaniu władzy publicznej,
 - decyzjami Zamawiającego lub administracji państwowej o zawieszeniu prac,
 - innymi, trudnymi do przewidzenia zdarzeniami.

W perspektywie obecnego okresu rozliczeniowego Zarząd nie przewiduje znaczącego wpływu tego ryzyka na wynik finansowy i kapitał własny Emitenta.

- W obszarze działalności deweloperskiej nie występują opóźnienia w realizacji kontraktów, ani też znaczny spadek dynamiki sprzedaży lokali. Jednakże w przypadku dalszego utrzymywania się stanu epidemicznego możliwe jest wystąpienie negatywnych skutków finansowych, spowodowanych:
 - spadkiem popytu na lokale,
 - zakłóceniami w finansowaniu inwestycji,
 - opóźnieniami generalnych wykonawców i podwykonawców.

W perspektywie obecnego okresu rozliczeniowego Zarząd Emitenta przewiduje możliwy wpływ tego ryzyka na wynik finansowy - obniżenie o ok. 10%, na kapitał własny Emitenta nie przewiduje wpływu.

- W obszarze wynajmu powierzchni komercyjnych występują znaczące, niekorzystne skutki stanu epidemicznego, które mają wpływ na osiągnięte wyniki finansowe spółek: EXPO MAZURY S.A i MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. W chwili sporządzenia niniejszego raportu Centrum Konferencyjno – Targowe EXPO MAZURY w Ostródzie jest nieczynne, natomiast w ramach Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 w Warszawie jedynie nieliczni najemcy z branży spożywczej, farmaceutycznej i budowlanej są uprawnieni do prowadzenia działalności gospodarczej. Powyższe okoliczności skutkują radykalnym spadkiem przychodów obu podmiotów.

W perspektywie obecnego okresu rozliczeniowego Zarząd Emitenta przewiduje możliwy wpływ tego ryzyka na wynik finansowy - obniżenie o ok. 50%, na kapitał własny Emitenta nie przewiduje wpływu

Emitent informuje, iż działalność operacyjna we wszystkich segmentach jest prowadzona co do zasady w trybie nadzoru ciągłego. Według najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta, na podstawie prowadzonych analiz, sytuacja finansowa Emitenta oraz Grupy jest stabilna.

Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie, a także ryzyka związane z działalnością Emitenta i poszczególnych spółek z Grupy. Emitent wskazuje, że w zakresie wymaganym przez przepisy prawa będzie informował o nowych uwarunkowaniach mających istotny wpływ na działalność operacyjną, wyniki finansowe oraz perspektywy Emitenta i grupy kapitałowej Emitenta.

Zarządzanie ryzykiem finansowym

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy zakłada oparcie struktury finansowania Grupy o długoterminowe źródła finansowania. Spółki z Grupy finansują prowadzoną działalność w 65% w oparciu o kapitał obcy poprzez:

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

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

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

Wskaźnik ogólnego zadłużenia = *Zobowiązania ogółem / Aktywa*

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego = *Zobowiązania długoterminowe / Aktywa*

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = *Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa*

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego = *Zobowiązania / Kapitał własny*

Grupa prowadząc działalność gospodarczą narażona jest na następujące ryzyka: ryzyko kredytowe,

ryzyko walutowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko utraty płynności.

Zarządzanie ryzykiem kredytowym

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

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

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

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

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

Zarządzanie ryzykiem płynności

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

- zapewnienie stabilnego i efektywnego finansowania działalności Grupy,
- ciągłe monitorowanie poziomu zadłużenia Grupy,
- efektywne zarządzanie kapitałem obrotowym,
- koordynowanie przez Jednostkę Dominującą procesów zarządzania płynnością finansową w spółkach Grupy.

Spółka zarządza ryzykiem utraty płynności przez utrzymywanie wystarczających środków pieniężnych, możliwość finansowania kredytami bankowymi i utrzymywanie linii kredytowych wystarczających do spłacenia zobowiązań z chwilą ich wymagalności.

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

Nota nr 15. zawiera analizę zobowiązań Spółki (Grupy), w odpowiednich przedziałach wiekowych na podstawie określonego do umownego terminu wymagalności.

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

Wskaźnik płynności bieżącej = Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe

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

Wskaźnik płynności środków pieniężnych = Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe

Ryzyko zmiany stóp procentowych

Spółki z Grupy dla finansowania działalności inwestycyjnej w dużym stopniu wykorzystują kredyty bankowe. Na koszty odsetek od kredytów ma wpływ wysokość stopy bazowej WIBOR dla kredytów zaciąganych w złotych polskich i EURIBOR dla kredytów w walucie EURO. Wzrost wartości indeksów WIBOR/EURIBOR poprzez wzrost odsetek od kredytów może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Spółki. W przypadku stwierdzenia ryzyka zmiany stóp procentowych. Zarządy Spółek w przypadku finansowania długoterminowego każdorazowo rozpatrują możliwość zawarcia transakcji zabezpieczających stopę procentową (transakcje zamiany stóp procentowych – strategia IRS, CIRS) Na dzień 31.12.2019r w Grupie Kapitałowej MIRBUD transakcje zabezpieczające stopę procentową dla długoterminowych kredytów złotówkowych zawarły Spółki JHM2 sp. z o.o. i PBDiM Kobyłarnia S.A. Zabezpieczony poziom stopy WIBOR kształtuje się w przedziale od 1,80 p. p do 2,05 p. p.

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów Pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	271 533	262 541		
Pożyczki udzielone				
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe				
Razem	271 533	262 541		

Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, racjonalnie możliwych zmiany stóp procentowych, oszacowane zostały na dzień 31 marca 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku na poziomie – 1,0/+1,0 punktu procentowego dla złotego i euro.

Poniżej podano wpływ zmiany stóp procentowych na wynik netto i sumę bilansową według stanu na dzień 31 marca 2020 roku.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na:	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
		31.03.2020			
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	271 533	-2 190	2 199	2 715	-2 715

Pożyczki udzielone

Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe					
Razem	271 533	-2 190	2 199	2 715	-2 715

Ryzyko zmiany kursów walut

W pierwszym kwartale 2020r Spółka MIRBUD S.A. generowała ponad 2% przychodów w walucie euro i była narażona na ryzyko kursowe, co mogło obniżyć efektywność realizowanych kontraktów budowlanych i może mieć wpływ na wielkość przychodów i zysków. Chcąc zminimalizować ryzyko kursowe Spółka zabezpiecza poziom kursu walutowego zawierając transakcje typu FORWARD. W 2020 Emitent zabezpieczał ok. 50% przychodu walutowego transakcjami terminowymi sprzedaży walut.

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		USD	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów				
Pożyczki udzielone				
Należności handlowe i pozostałe	8 188	3 699		
Zobowiązania handlowe i pozostałe				
Środki pieniężne	209	1 102		
Inne aktywa finansowe				
Razem	8 397	4 801		

Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany kursów walut, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany kursów walut, które są „realnie możliwe”, oszacowane zostały na poziomie -10%/+10% na dzień 31 marca 2020 roku.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego netto na racjonalnie możliwe zmiany kursów walutowych przy założeniu niezmiennych innych czynników.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)	Stan na:	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową		
		31.03.2020	wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów						
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	8 188	663	-663	819	-819	
Zobowiązania handlowe i pozostałe						
Środki pieniężne	209	17	-17	21	-21	
Inne aktywa finansowe						
Razem	8 397	680	-680	840	-840	

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

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

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

Wprowadzenie jakichkolwiek ograniczeń w dostępności kredytów może mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie Spółek, ich sytuację finansową i perspektywy rozwoju.

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce

- zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce

Przychody Spółek z Grupy MIRBUD w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego też osiągnięte wyniki finansowe są uzależnione od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie. W szczególności kształtowanie się następujących wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych ma lub może mieć wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółki z Grupy i całą branżę deweloperską: poziom stopy wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom stopy inflacji, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, wysokość referencyjnych stóp procentowych oraz kształtowanie się kursów wymiany walut oraz deficytu budżetowego.

Ewentualne negatywne zmiany w stabilności sytuacji makroekonomicznej i ogólnej koniunktury gospodarczej Polski mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółek z Grupy.

- w branży budowlanej

Działalność Spółek z Grupy jest ściśle skorelowana z ogólną sytuacją gospodarczą Polski. Na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę największy wpływ wywiera poziom inwestycji w przedsiębiorstwach, tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, wartość produkcji budowlano – montażowej, polityka podatkowa czy wzrost stóp procentowych. Istnieje ryzyko, że negatywne zmiany wyżej wymienionych wskaźników, szczególnie obniżenie się tempa rozwoju gospodarczego, wzrost poziomu inflacji spowodowany wzrostem cen materiałów czy też wzrost stóp procentowych, mogą mieć negatywny wpływ na działalność oraz wyniki Spółek z Grupy.

Aby minimalizować wahania koniunktury Emitent zawiera długoterminowe kontrakty budowlane z Zamawiającymi publicznymi w zapewniające stabilne źródła przychodu w okresie 2-3 lat

- w branży deweloperskiej

Sytuacja panująca na rynku deweloperów w Polsce w okresie, którego dotyczy to sprawozdanie ma wpływ na działalność i wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę, przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością. Na obecną koniunkturę w branży deweloperskiej wpływ mają niskie stopy procentowe kredytów hipotecznych, którym jednak

towarzyszy utrzymywanie zaostrzonej polityki wielu banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych. W efekcie takiego podejścia wielu potencjalnych klientów deweloperów nie jest w stanie uzyskać potrzebnego kredytu na zakup mieszkania na rozsądnych warunkach.

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

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

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

Dalszy pomyślny rozwój działalności deweloperskiej oraz budowy i wynajmu obiektów handlowych zależy od możliwości nabywania działek w atrakcyjnych lokalizacjach i w cenach umożliwiających realizację zadawalających marż. Ze względu na ograniczoną liczbę dostępnych atrakcyjnych działek posiadających pożądane parametry projektowe, Spółki nie mogą zagwarantować, iż w przyszłości będzie możliwy zakup odpowiedniej liczby atrakcyjnych działek by zrealizować założone plany rozwoju.

Ponadto możliwość nabycia atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie i projekty handlowo-usługowe jest uwarunkowana szeregiem czynników, takich jak:

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

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

- nagłe zmiany cen mieszkań

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

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

- w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej

Obok działalności deweloperskiej, ważnym obszarem działalności Grupy jest zarządzanie halami handlowymi i wynajem powierzchni komercyjnej. Działalność ta jest realizowana przez podmioty zależne – spółkę Marywilska 44 oraz spółki JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o. Poziom aktywności handlowej i popyt na wynajem powierzchni komercyjnej w danych halach handlowych jest uwarunkowany ogólną sytuacją makroekonomiczną na danym rynku, poziomem konkurencji oraz poziomem konsumpcji, a w szczególności popytem na artykuły z segmentu popularnego na danym rynku.

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

Ryzyka związane z konkurencją:

- w branży budowlanej

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

Dalsze nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółki prowadzą działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy jej rozwoju. Zarządy Spółek w oparciu o długi doświadczenie starają się budować portfel kontraktów umożliwiający realizację odpowiedniego wyniku finansowego.

- w branży deweloperskiej

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

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

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

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

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

- dla działalności zarządzanych hal handlowych i wynajmu powierzchni komercyjnej

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

Podstawowym asortymentem oferowanym klientom w halach handlowych przy ul. Marywilska 44 jest odzież, obuwie, galanteria skórzana i zabawki w segmencie popularnym. Handlowcy specjalizujący się w sprzedaży ww. artykułów w segmencie popularnym mają do wyboru cały szereg podmiotów oferujących wynajem powierzchni komercyjnej w Warszawie i jej okolicach, w tym duże hale handlowe zlokalizowane w okolicach Nadarzyn i w Wólce Kosowskiej. Dodatkowo, nie można wykluczyć, iż w przyszłości inne podmioty nie zbudują dużych kompleksów hal handlowych, które będą bezpośrednio konkurować z halami przy ul. Marywilskiej 44 w obrębie m.st. Warszawy.

Na takie samo ryzyko narażona jest działalność spółek zależnych JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o.

Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Grupa prowadzi działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy.

Zewnętrzne ryzyka prawne

- zmiany przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego

Polski system prawny charakteryzuje się znacznym stopniem zmienności oraz niejednoznaczności przepisów, co w szczególności dotyczy prawa podatkowego. W praktyce często występują problemy interpretacyjne, ma miejsce niekonsekwentne orzecznictwo sądów, jak również zdarzają się sytuacje, gdy organy administracji publicznej przyjmują niekorzystne dla podatnika interpretacje przepisów prawa, odmienne od poprzednio przyjmowanych interpretacji przez te organy. Wystąpienie zmian przepisów prawa, w tym dotyczących ochrony środowiska, prawa pracy, prawa ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego, a w szczególności prawa podatkowego może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Spółek z Grupy.

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

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

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

Ryzyka związane z bieżącą działalnością

- Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

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

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

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

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

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

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

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

- związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

Spółki z Grupy finansują swój rozwój oraz bieżącą działalność przy wykorzystaniu kredytów bankowych i leasingu. Spółki również w przyszłości zamierzają wykorzystywać kredyty bankowe do finansowania zapotrzebowania na kapitał obrotowy związany ze wzrostem skali działalności. Istnieje jednak ryzyko, iż w przyszłości, w przypadku wystąpienia niekorzystnych zmian na rynkach działalności Spółek lub rynkach finansowych, lub w wyniku zmiany podejścia banków do oceny ryzyka kredytowego, będą one miały utrudniony dostęp do finansowania przy wykorzystaniu kredytów, ich

koszt będzie wyższy od obecnego, lub będą zmuszone do wcześniejszej spłaty lub refinansowania na gorszych warunkach dotychczasowego zadłużenia. Może to przyczynić się do wolniejszego od planowanego tempa rozwoju i pogorszenia uzyskiwanych wyników finansowych.

Zarząd uważa obecny poziom zadłużenia za bezpieczny i nie widzi obecnie zagrożeń dla jego terminowej obsługi. Mimo dobrej kondycji finansowej większości Spółek z Grupy, nie można wykluczyć, że w przyszłości na skutek niekorzystnych procesów rynkowych będą one w stanie wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych oraz pożyczek. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Spółka z Grupy nie będzie w stanie na bieżąco regulować swoich długów z tytułu umów kredytowych i pożyczek, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne. W konsekwencji, aby zaspokoić wierzycieli Spółka będzie zmuszona do zbycia części swoich aktywów. Strategie Spółek przewidują, stopniową zamianę długu krótkoterminowego na finansowanie długoterminowe oraz że nowo pozyskiwane finansowanie kredytami będzie celowe dla potrzeb realizacji konkretnych umów o roboty budowlane i inwestycji deweloperskich.

Wystąpienie wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy. W celu ograniczenia ryzyka Spółka na bieżąco dokonuje analizy stanu zadłużenia oraz możliwości regulowania zobowiązań.

- związane z infrastrukturą budowlaną

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych, itd. Bywają sytuacje, że zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników będących poza kontrolą Spółki. Często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji stosownego urzędu miejskiego bądź gminnego. W niektórych przypadkach status dróg, które są potrzebne do realizacji inwestycji, może być nieuregulowany, bądź w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Spółki wykonania dodatkowych prac dotyczących infrastruktury w ramach prac związanych z realizacją inwestycji. Organy administracji mogą także oczekiwać lub nawet zażądać, aby inwestor wykonał prace związane z infrastrukturą, które nie są niezbędne z perspektywy realizacji danego projektu, ale których wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowaną inwestycją.

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

- związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

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

Wystąpienie któregokolwiek z opisanych wyżej czynników może mieć niekorzystny wpływ na

działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy.

- związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

Jednostki w umowach z inwestorami występują jako generalny wykonawca. Podpisane i realizowane umowy nakładają na Spółki szereg zobowiązań oraz określają konsekwencje niewywiązywania się z przyjętych na siebie obowiązków. Umowy takie przede wszystkim bardzo dokładnie określają terminy – zarówno wykonania zleconych prac, jak i dokonania innych czynności, np. usunięcia ewentualnych usterek i wad w okresie gwarancyjnym. W przypadku niedotrzymania tych terminów Spółki mogą być zagrożone ryzykiem płacenia kar umownych.

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

- objęły ochroną ubezpieczeniową kontrakty, w tym także działania podwykonawców,
- wdrożyły i stosują Systemu Zarządzania wg EN ISO 9001:2000 zakresie:
 - a) budownictwo ogólne, inżynieria lądowa, budowa dróg i autostrad,
 - b) budowa obiektów przemysłowych,
 - c) roboty instalacyjne.
 - przenoszą ryzyka do umów o współpracy zawieranych przez Spółki z producentami, dostawcami i podwykonawcami (odpowiedzialność za produkt, odpowiedzialność za usługi, różnice między zamówionym a dostarczonym asortymentem, podwyżki cenowe itp.).

Niezależnie od powyższego zapłata nieprzewidzianych kar umownych, czy też odszkodowań może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółek. Należy jednak zaznaczyć, iż w latach 2005-2018 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółki nie poniosły znaczących obciążeń.

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

Działalność deweloperska polega na kompleksowej realizacji projektów budowy budynków mieszkalnych i domów oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i domów. W celu realizacji licznych inwestycji Spółka zawierała i będzie zawierała umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych i wykończeniowych. Należy zauważyć, iż zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania w związku z realizacją inwestycji (np. w stosunku do podwykonawców) mogą w konsekwencji, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia, wiązać się z powstaniem roszczeń wobec Spółek co może odbić się na terminowości realizacji inwestycji. W konsekwencji Spółka, która jest odpowiedzialna względem swoich klientów, może ponieść znaczne koszty niewykonania umowy lub jej nienależytego wykonania. Nie można również wykluczyć, iż w przyszłości klienci i partnerzy handlowi Spółek nie wystąpią również do nich z roszczeniami z tytułu ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych przez Spółki standardowych umów koszty napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. Spółki ponoszą także odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków. Okres objęty tymi roszczeniami wynosi 3 lata.

Ponadto na podstawie art. 649¹ – 649⁵ Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor (generalny wykonawca) jest zobowiązana do udzielenia gwarancji zapłaty wykonawcy (generalnemu wykonawcy) za roboty budowlane w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, a także akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego na zlecenie

inwestora. Wystąpienie któregokolwiek ze wskazanych powyżej czynników przekładających się na powstanie roszczeń wobec Spółek, może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

- związane z procesem produkcyjnym

Umowy dotyczące realizacji kontraktów budowlanych zawierają szereg klauzul odnośnie należytego i terminowego wykonania kontraktu, właściwego usunięcia wad i usterek, z czym związane jest wniesienie kaucji gwarancyjnej lub zabezpieczenia kontraktu gwarancją ubezpieczeniową lub bankową. Zabezpieczenie zwykle wnoszone jest w postaci gwarancji ubezpieczeniowej, bankowej lub kaucji pieniężnej w określonym terminie po podpisaniu kontraktu i rozliczane po zakończeniu realizacji kontraktu. Wysokość zabezpieczenia uzależniona jest od rodzaju kontraktu. Zwykle jego wysokość kształtuje się na poziomie 5-10% ceny kontraktowej.

Ponieważ konieczność wnoszenia zabezpieczenia w formie kaucji może wpływać na ograniczenie płynności finansowej Spółki preferuje wnoszenie zabezpieczenia w postaci gwarancji ubezpieczeniowej. W przypadku ograniczenia dostępu do gwarancji ubezpieczeniowych lub bankowych oraz zwiększenia kosztów ich pozyskania Spółka ponosi ryzyko zwiększenia kosztów, zamrożenia środków finansowych, co w konsekwencji może doprowadzić do obniżenia rentowności lub płynności finansowej Spółki.

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

Nota 38. Zarządzanie kapitałem

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

Narzędziami służącymi do utrzymania i korygowania strukturę kapitału mogą być:

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

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

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019
Kredyty ogółem	271 533	262 541
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-66 281	-108 151
Zadłużenie netto	205 252	154 390
Kapitał własny	411 868	405 250
Kapitał ogółem	617 120	559 640
Wskaźnik zadłużenia	33%	28%

Wskaźniki zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.12.2019
Dług netto	205 252	154 390
EBITA	15 099	63 900
Kapitał własny	411 868	405 250
Aktywa razem	1 178 611	1 146 431
dług netto/EBITDA	13,4	2,4
kapitał własny/aktywa ogółem	0,3	0,4

XII JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA MIRBUD S.A. Z I KWARTAŁ 2020 ROKU

1. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży		136 316	104 327
Koszt własny sprzedaży		-128 317	-96 011
Zysk brutto na sprzedaży		7 999	8 316
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności			
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej		2 836	2 198
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej		-5 388	-6 349
EBIT		5 447	4 165
Koszty finansowe		2 010	-1 792
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		3 437	2 373
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną		-701	-477
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		2 736	1 896
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		2 736	1 896
Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
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		2 736	1 896

2. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Aktywa trwałe		443 804	429 787	385 395
Rzeczowe aktywa trwałe		51 596	43 368	43 485
Nieruchomości inwestycyjne				
Wartości niematerialne		1 389	1 492	1 776
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)		385 357	380 892	337 174
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.				
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe				
Aktywa biologiczne				
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5 410	3 936	2 718
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)		52	97	242
Aktywa obrotowe		253 652	251 967	225 923
Zapasy		7 845	8 445	7 895
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego				
Należności handlowe i pozostałe należności		197 585	153 894	192 494
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)				478
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		47 912	89 001	23 971
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)		310	627	1 085
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży				
Aktywa razem		697 456	681 754	611 318

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Kapitał własny		277 619	274 883	259 485
Wyemitowany kapitał podstawowy		9 174	9 174	8 249
Zysk (strata) z lat ubiegłych		7 386		6 271
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		2 736	7 386	1 896
Pozostałe kapitały		258 323	258 323	243 069
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		207 021	200 304	127 403
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		9 960	9 108	8 588
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe		125	125	135
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań		85 635	78 996	70 365
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe		111 301	112 075	48 315
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)				
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		212 816	206 567	224 430
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe		1 627	1 627	1 435
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań		55 734	51 308	73 045
Zobowiązania handlowe i pozostałe		151 232	150 329	146 400
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		2 800	1 822	609
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)		1 423	1 482	2 941
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży				
Razem kapitały i zobowiązania	-	697 456	681 754	611 318

3. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Zysk przed opodatkowaniem		3 437	2 373
Amortyzacja		1 143	1 115
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych			
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-411	-649
Koszty finansowania zewnętrznego		1 239	1 743
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		129	-50 400
Zmiana stanu należności		-43 690	10 648
Zmiana stanu zapasów		600	-61
Zmiana stanu rezerw			1
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych			
Inne zmiany w kapitale obrotowym		304	-838
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		-37 249	-36 068
Zapłacony podatek dochodowy		-345	-841
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-37 594	-36 909
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		546	834
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych			-15
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych			
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych			
Splata udzielonych pożyczek			
Udzielenie pożyczek			
Sprzedaż pozostałych inwestycji			
Nabycie pozostałych inwestycji		-4 465	-2 110
Otrzymane dywidendy i odsetki		771	49
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej			
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-3 148	-1 242
Wpływy od akcjonariuszy			
Wypłaty na rzecz właścicieli			
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		6 022	18 044
Splaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-2 962	-2 764
Splaty zobowiązań z tytułu leasingu		-1 397	-774

Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-2 010	-1 792
Pozostałe wpływy finansowe			
Pozostałe wydatki finansowe			
Środki pieniężne z działalności finansowej		-347	12 714
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		89 001	49 408
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-41 089	-25 437
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych			
Środki pieniężne na koniec okresu		47 912	23 971
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		31 449	15 990

4. 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 01-01-2020	9 174	143 218			115 104	7 386			274 883
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres						2 736			2 736
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									
Wpłaty na rzecz właścicieli									
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									
Pozostałe zmiany w kapitale własnym									
Stan na 31-03-2020	9 174	143 218			115 104	10 122			277 619

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	143 218			106 121				257 589
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres						7 386			7 386
Łączne inne całkowite dochody (emisja akcji)	925				8 983				9 908
Wkłady właścicieli									
Wpłaty na rzecz właścicieli									
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									
Pozostałe zmiany w kapitale własnym									
Stan na 31-12-2019	9 174	143 218			115 104	7 386			274 883

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

Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Koszty sprzedaży		
Koszty zarządu	-4 988	-4 696
Odpisy aktualizujące aktywa nie inwestycyjne		-44
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne		
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	411	649
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	771	1 011
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	609	-202
Inne przychody	1 045	538
Inne koszty	-400	-1 407
Przychody razem	2 836	2 198
Koszty razem	-5 388	-6 349

Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
Odsetki od kredytów		-1 299	-1 096
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		-107	-89
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych		-314	-310
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		-76	-88
Wycena instrumentów kapitałowych			
Odsetki z tytułu umów faktoringowych		-67	-59
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych			
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek		-147	-150
Koszty razem finansowe		-2 010	-1 792

XIII 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 5 000 mln zł na lata 2020-2024 (około 1.300 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, budowa obwodnicy Poręby i Zawiercia, budowa fragmentu autostrady A-18, projekt i budowa dwóch odcinków drogi S-5, projekt i budowa odcinka drogi S-11). Listę zawartych umów w raportowanym okresie prezentuje poniższa tabela.

Tabela: Istotne umowy zawarte przez MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2020 do 31.03.2020

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
09.01.2020	30.593	Miastem Stołecznym Warszawa Dzielnica Wola	Budowa szkoły podstawowej w rejonie ul. Jana Kazimierza
17.01.2020	292.03	JHM DEVELOPMENT S.A.	Budowa trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z funkcją usługową oraz garażem podziemnym na terenie nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Fordońskiej oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na ich użytkowanie.
02.03.2020	148 099	BUDPOL Sp. z o.o.	wykonanie konstrukcji nawierzchni sztywnych Trasy Głównej, w związku z realizacją inwestycji: „Projekt i budowa autostrady A-1 Tuszyn (bez węzła) – gr. Woj. łódzkiego/śląskiego od km 335+937,65 do km 399+742,51. Odcinek B – węzeł Bełchatów (bez węzła) – węzeł Kamieńsk (z węzłem) od km 351+800,00 do km 376+000,00”.
04.03.2020	365.854	GDDKIA	Zaprojektowanie i budowa drogi S11 Koszalin – Szczecinek, odc. W. Koszalin Zachód (bez węzła) – w. Bobolice. Odcinek 3. Węzeł Koszalin Południe (bez węzła) – węzeł Bobolice (z węzłem). Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider); MIRBUD S.A. (Partner konsorcjum)
06.03.2020	228.048	Przedsiębiorstwa Państwowego „Porty Lotnicze”,	Wykonanie w formule projektuj i wybuduj budynku Terminala na terenie lotniska Radom-Sadków, wraz z wyposażeniem i uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie
13.03.2020	292.223	Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad	Kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku Nowe Marzy –Bydgoszcz –granica województwa kujawsko-pomorskiego i wielkopolskiego na odcinku od węzła „Białe Błota” (bez węzła) do węzła „Szubin” (bez węzła) o długości około 9,7 km MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum). Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum);

- Umocnienie pozycji konkurencyjnej w sektorze obiektów magazynowych i centrów logistycznych (dalsze rozszerzanie współpracy z PANATTONI EUROPE i innymi międzynarodowymi deweloperami powierzchni magazynowych)
- zdwywersyfikowanie rodzajów realizowanych inwestycji (woj. rozszerzenie zakresu realizacji o obiekty w ramach zamówień publicznych woj., Szkół, obiektów sportowych, terminalu lotniska)
- systematyczne zwiększanie wielkości i wartości realizowanych projektów budowlanych

Emitent nie zanotował 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 2020r, nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

Pod dniu, na który na który sporządzono skonsolidowane rozszerzone sprawozdanie finansowe za I kwartał 2020r, nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta wystąpiły następujące zdarzenia:

- Zawarcie w dniu 23.04.2020r przez konsorcjum spółki zależnej Emitenta (PBDiM KOBYLARNIA S.A.) i Emitenta z GDDKiA umowy na kontynuację projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku Nowe Marzy – Bydgoszcz – granica woj. Kujawsko-pomorskiego i wielkopolskiego, odc. 2. Wartość Umowy netto 474.290.456,10 zł.

- Otrzymanie przez Emitenta w dniu 27.04.2020r list intencyjny od Panattoni Development Europe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, dotyczącego realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie w fazie 1 hali nr 1 „Zespołu magazynowo – usługowo – produkcyjnego z zapleczem socjalno – biurowym oraz infrastrukturą techniczną zlokalizowanego na nieruchomości położonej w Tomaszkanie, gm. Stawiguda koło Olsztyna. Wartość przyszłej umowy, wynosi: 6.537.083,44 euro Tomaszków list intencyjny
- Zawarcie przez Emitenta w dniu 30.04.2020r przez Emitenta. Umowy (otrzymanie zwrotne podpisanej umowy) z 7R S.A. z siedzibą w Krakowie na budowę dwóch hal usług logistycznych z funkcjami produkcyjnymi oraz zapleczami magazynowymi i zapleczami socjalno- biurowymi wraz z infrastrukturą techniczną towarzyszącą oraz portierni, zbiornika ppoż, pompowni i zbiornika retencyjnego na terenie nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Transmisyjnej. Wartość Umowy netto 5.088.938,36 euro.
- Zawarcie przez Emitenta w dniu 07.05.2020r. przez Emitenta (otrzymanie zwrotne podpisanej umowy) z IMMO SI Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu na budowę zespołu budynków handlowych – budynek bi1 oraz stacja paliw wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Przemysłowej w Ełku. Wartość Umowy netto: 30.584.500,00 zł
- Zawarcie przez Emitenta w dniu 8.05.2020r. (otrzymanie zwrotne podpisanej umowy) umowy z PCO S.A. z siedzibą w Warszawie na wykonanie zadania inwestycyjnego pn. „Budowa budynku produkcyjno– biurowego przy ul. Jana Nowaka – Jeziorańskiego 28 w Warszawie wraz z instalacjami i infrastrukturą techniczną niezbędną do jego funkcjonowania”. Wartość umowy netto: 29 700 000,00 zł netto.
- Zawarcie przez Emitenta w dniu 11 maja 2020 r. umowy z KELLER POLSKA Sp. z o.o. z siedzibą w Ożarowie Mazowieckim, na wykonanie robót polegających na zaprojektowaniu i wykonaniu zabezpieczenia i wzmocnienia skarp wykopów w części drogowej w związku z realizacją inwestycji pod nazwą „Budowa drogi ekspresowej S1 (dawniej S69) Bielsko-Biała – Żywiec – Zwardoń, odcinek Przybędza – Milówka (obejście Węgierskiej Górki)”. Wartość umowy netto 117 654 799,77 zł.
- Zawarcie w dniu 13.05.2020r. przez konsorcjum spółki zależnej Emitenta (PBDiM KOBYLARNIA S.A.) umowy z Województwem Dolnośląskim – Dolnośląską Służbą Dróg i Kolei we Wrocławiu na wykonanie zadania pn. „Budowa drogi wojewódzkiej od drogi wojewódzkiej nr 455 do drogi krajowej nr 98 – w formule „zaprojektuj i wybuduj””. Wartość umowy netto 133.902.439,04 zł.

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

W raportowanym okresie nie nastąpiły zmiany w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej.

Emitent sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Jednostki podlegających konsolidacji Emitent wskazał w niniejszym raporcie w punkcie „Podmioty zależne i metody konsolidacji”

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

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

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

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 12 – Kapitały do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2020r- 31.03.2020r.

Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji Emitenta.

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 12 – Kapitały do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2020r- 31.03.2020r.

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

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 12 – Kapitały do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2020r- 31.03.2020r

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

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

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

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 12 – Kapitały do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2020r - 31.03.2020r.

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 osiągnięte 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 zależęć 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,
- dalszego przebiegu pandemii korona wirusa i związanych z tym skutków gospodarczych w tym spowolnienia gospodarki, wzrostu bezrobocia, wzrostu inflacji, wpływu na branże handlową, wystawienniczą i eventową.

Czynników wewnętrznych

- kondycji finansowej Spółek z Grupy w szczególności MIRBUD S.A.,
- ugruntowanej pozycji w sektorze budownictwa kubaturowego przemysłowego,
- systematycznego rozwoju Grupy w branży inżyniersko-drogowej,
- systematycznego wypełniania portfela zamówień na lata 2020 – 2024,
- zdywersyfikowanego portfela zamówień na lata 2020 – 2024,
- dalszego rozwijania działalności deweloperskiej poprzez realizację projektów w Katowicach, Rumi, Koninie, Bydgoszczy, Łodzi, Zakopanem,
- komercjalizacji i ściągłości czynszów w CH MARYWILASKA 44 sp. z o.o. po okresie wstrzymania handlu w związku z pandemią korona wirusa,
- wysokości poziomu marży na realizacji kontraktów osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji oraz ulepszanie rozwiązań technicznych realizacji budowy, także dzięki realizacji procesu opracowania i wdrażania informatycznego systemu zarządzania (nowoczesny system zarządzania w opinii Emitenta wpłynie na poprawę kontroli nad działalnością operacyjną dzięki szczegółowym bieżącym analizom poszczególnych projektów, usprawni ewidencję finansów, wpłynie pozytywnie na efektywność pracy i ograniczy ryzyko działalności podstawowej),
- poziomu sprzedaży jednostek mieszkalnych w realizowanych inwestycjach deweloperskich,
- dalszych inwestycji w nowoczesny park maszynowy,
- osiągnięcia zgodnych z planowanymi wyników finansowych przez spółki zależne w Grupie

Na wynik finansowy Emitenta w perspektywie co najmniej jednego kwartału może wpłynąć

- możliwość odzyskania należności przeterminowanych powyżej 365 dni. Na dzień 31.03.2020 roku na należności te składają się należności od następujących podmiotów:
- Fabryka Biznesu Sp. z o.o. na kwotę 4 402 tys. zł. Spółka prowadzi procedurę egzekwowania należności, która zdaniem Emitenta doprowadzi do ściągnięcia całej należności (w sprawozdaniu finansowym MIRBUD S.A. na dzień 31.12.2019r dokonano odpisu aktualizującego należności w wysokości 50% jej wartości).

- 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 ściągальności należności przeterminowanych powyżej 365 dni i oszacowania ryzyka dokonał analizy ww. zakresie w oparciu o dane za lata 2015-2018. W wyniku analizy ustalono, że w badanym okresie Emitent odzyskał wszystkie należności z tego przedziału wiekowego.

XIV ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd dnia .05.2020

Jerzy Mirgos	Sławomir Nowak
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

Paweł Korzeniowski	Tomasz Sałata
Członek Zarządu	Członek Zarządu

Anna Sołwińska
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych