



GRUPA KAPITAŁOWA MIRBUD

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020

według MSSF w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską

SPIS TREŚCI

| | |
|---|----|
| I. Podstawowe dane finansowe | 5 |
| II. Informacje ogólne o jednostce | 7 |
| Przedmiot działalności | 7 |
| Czas trwania | 7 |
| Zarząd i Rada Nadzorcza | 8 |
| Struktura grupy kapitałowej | 9 |
| Podmioty zależne i metoda konsolidacji | 10 |
| III. Podstawowe informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym | 14 |
| Podstawa sporządzenia | 14 |
| Oświadczenia Zarządu | 14 |
| Kontynuacja działalności | 14 |
| Waluta funkcjonalna | 14 |
| IV. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów | 15 |
| V. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej | 16 |
| VI. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych | 18 |
| VII. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym | 20 |
| VIII. Stosowane zasady rachunkowości przez Grupę | 22 |
| Wartości niematerialne | 22 |
| Koszty prac badawczych i rozwojowych | 23 |
| Wartość firmy | 24 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 24 |
| Prawo wieczystego użytkowania gruntu | 26 |
| Leasing | 26 |
| Nieodnawialne zasoby naturalne | 27 |
| Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia | 27 |
| Stosowane uproszczenia stosowane w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego | 28 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 28 |
| Zapasy | 28 |
| Należności | 29 |
| Rozliczenia międzyokresowe | 30 |
| Rozliczenia międzyokresowe przychodów | 30 |
| Instrumenty finansowe | 30 |
| Kapitał własny | 32 |
| Kredyty bankowe i pożyczki | 32 |
| Zobowiązania | 33 |
| Zobowiązania warunkowe | 33 |

| | |
|--|----|
| Rezerwy | 33 |
| Rezerwy na świadczenia pracownicze | 34 |
| Przychody | 34 |
| Koszty | 35 |
| Transakcje w walutach obcych..... | 36 |
| Podatek dochodowy | 36 |
| Zysk na jedną akcję | 37 |
| Połączenia i konsolidacja | 37 |
| Zasada zakazu kompensat..... | 39 |
| Rachunek przepływów pieniężnych | 39 |
| Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich..... | 39 |
| Pozycje wyjątkowe | 40 |
| Segmenty z działalności | 40 |
| Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie | 40 |
| IX. Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji sprawozdań finansowych..... | 42 |
| X. Wpływ na sprawozdanie finansowe bieżących i przyszłych zmian w przepisach o rachunkowości. 42 | |
| XI. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego..... | 45 |
| Nota 1 Rzeczowe aktywa trwałe..... | 45 |
| Nota 2 Nieruchomości inwestycyjne..... | 48 |
| Nota 3 Wartości niematerialne | 51 |
| 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..... | 54 |
| Nota 5 Inwestycje wyceniane metodą praw własności. | 56 |
| Nota 6 Należności handlowe i pozostałe..... | 57 |
| Nota 7 Aktywa biologiczne. | 59 |
| Nota 8 Inne aktywa trwałe gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe). | 59 |
| Nota 9 Zapasy. | 60 |
| Nota 10 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty. | 60 |
| Nota 11 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania. | 61 |
| Nota 12 Kapitały. | 61 |
| Nota 13 Rezerwy..... | 65 |
| Nota 14 Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań..... | 65 |
| Nota 15 Zobowiązania handlowe i pozostałe..... | 73 |
| Nota 16 Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)..... | 73 |
| Nota 17 Przychody ze sprzedaży | 75 |

| | |
|--|-----|
| Nota 18 Koszt własny sprzedaży..... | 76 |
| Nota 19 Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności..... | 78 |
| Nota 20 Pozostałe przychody i koszty..... | 78 |
| Nota 21 Koszty finansowe..... | 81 |
| Nota 22 Podatek dochodowy..... | 82 |
| Nota 23 Inne całkowite dochody..... | 84 |
| Nota 24 Zysk na jedną akcję..... | 85 |
| Nota 25 Segmenty operacyjne..... | 85 |
| Nota 26 Transakcje z jednostkami powiązanymi..... | 92 |
| Nota 27 Wynagrodzenie biegłego rewidenta..... | 95 |
| Nota 28 Instrumenty finansowe..... | 96 |
| Nota 29 Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych..... | 99 |
| Nota 30 Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi..... | 99 |
| Nota 31 Połączenia przedsięwzięć..... | 99 |
| Nota 32 Planowane istotne nakłady inwestycyjne..... | 99 |
| Nota 33 Istotne zdarzenia po dniu bilansowym..... | 99 |
| Nota 34 Struktura zatrudnienia..... | 99 |
| Nota 35 Dywidendy deklarowane i wypłacone..... | 99 |
| Nota 36 Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności..... | 99 |
| Nota 37 Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach..... | 100 |
| Nota 38 Sprawy sądowe..... | 103 |
| Nota 39 Zobowiązania warunkowe..... | 104 |
| Nota 40 Cele i zasady zarządzania ryzykiem..... | 105 |
| Nota 41 Zarządzanie kapitałem..... | 118 |
| XII. Zatwierdzenie do publikacji..... | 120 |

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

| Wybrane dane finansowe | w tys. PLN | | w tys. EURO | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| 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 = | | | 4,4742 | 4,3018 |
| Przychody ze sprzedaży | 1 242 903 | 949 104 | 277 796 | 220 632 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 84 409 | 52 218 | 18 866 | 12 139 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 70 273 | 36 995 | 15 706 | 8 600 |
| Zysk (strata) netto | 58 193 | 28 124 | 13 007 | 6 538 |
| Całkowite dochody za rok obrotowy netto | 58 193 | 28 124 | 13 007 | 6 538 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 247 862 | 28 247 | 55 399 | 6 566 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 41 | -19 797 | 9 | -4 602 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | -67 058 | 35 556 | -14 988 | 8 265 |
| Przepływy pieniężne netto razem | 180 846 | 44 006 | 40 420 | 10 230 |
| zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO | 0,63 | 0,31 | 0,14 | 0,07 |
| zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO | 0,63 | 0,31 | 0,14 | 0,07 |

| Wybrane dane finansowe | w tys. PLN | | w tys. EURO | |
|---|------------|------------|-------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro= | | | 4,6148 | 4,2585 |
| Aktywa razem | 1 539 129 | 1 146 431 | 333 520 | 269 210 |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 1 077 520 | 741 181 | 233 492 | 174 047 |
| Zobowiązania długoterminowe | 605 818 | 347 178 | 131 277 | 81 526 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 471 701 | 394 003 | 102 215 | 92 522 |
| Kapitał własny | 461 610 | 405 250 | 100 028 | 95 163 |
| Kapitał podstawowy | 9 174 | 9 174 | 1 988 | 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 | 5,03 | 4,42 | 1,09 | 1,04 |
| Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO | 5,03 | 4,42 | 1,09 | 1,04 |

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 następnym Kodeksu spółek handlowych. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000270385 w dniu 22 grudnia 2006

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

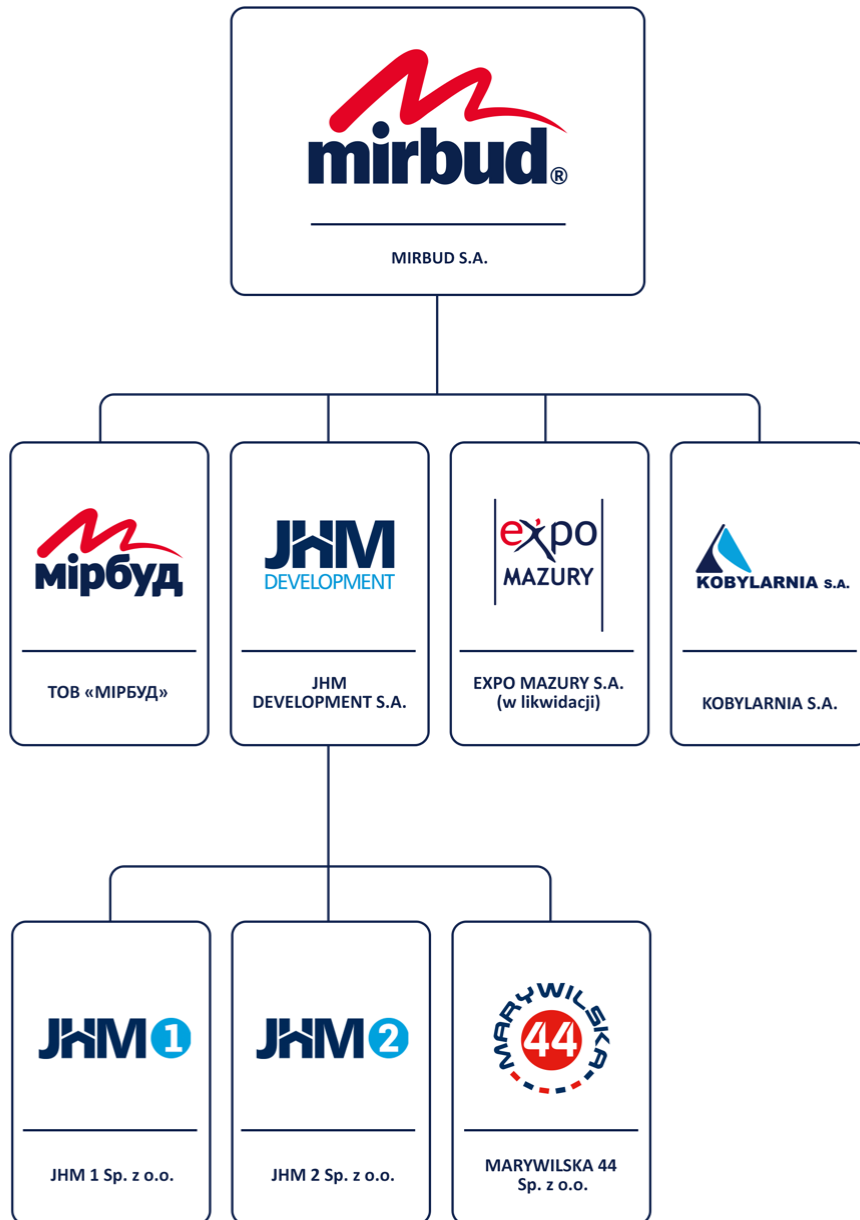
Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

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

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie działalności budowlano – montażowej

| Nazwa jednostki | EXPO MAZURY S.A. w likwidacji |
|----------------------|--|
| 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

Działą w segmencie nieruchomości inwestycyjnych

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

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

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terenie Ukrainy.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej jest:

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

Kapitał zakładowy ТОВ «МІРБУД» wynosi 2.377.752,81 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 31.12.2020 r. wynosi 315.290,02 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 31.12.2020 r. 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 r. do 31.12.2020 r. 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 (z wyłączeniem Expo Mazury S.A. w likwidacji) 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 kwotą 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 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| Działalność kontynuowana | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 17 | 1 242 903 | 949 104 |
| Koszt własny sprzedaży | 18 | -1 105 597 | -848 532 |
| Zysk brutto na sprzedaży | | 137 306 | 100 572 |
| 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 | 45 993 | 31 188 |
| Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej | 20 | -98 890 | -79 542 |
| EBIT | | 84 409 | 52 218 |
| Koszty finansowe | 21 | -14 136 | -15 223 |
| Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem | | 70 273 | 36 995 |
| Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną | 22 | -12 079 | -8 871 |
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej | | 58 193 | 28 124 |
| 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 | | 58 193 | 28 124 |
| Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących | | | |
| Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej | - | 58 193 | 28 124 |
| Inne całkowite dochody | | | |
| Inne całkowite dochody | Nr Noty | w tys. PLN | |
| | | Za okres: | Za okres: |
| | | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| 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 | 23 | | |
| 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 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| Łącznie całkowite dochody | | 58 193 | 28 124 |
| Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących | | | |
| Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej | - | 58 193 | 28 124 |

V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

| Aktywa | Nr Noty | w tys. PLN | |
|--|---------|------------------|------------------|
| | | Stan na: | Stan na: |
| | | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Aktywa trwałe | | 677 902 | 518 632 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 1 | 216 996 | 217 546 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 2 | 422 346 | 249 649 |
| Wartości niematerialne | 3 | 6 303 | 15 496 |
| Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) | 4 | 548 | 482 |
| Inwestycje wyceniane metodą praw własności. | 5 | | |
| Długoterminowe należności handlowe i pozostałe | 6 | 9 589 | 12 276 |
| Aktywa biologiczne | 7 | | |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 22 | 21 829 | 23 061 |
| Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) | 8 | 291 | 122 |
| Aktywa obrotowe | | 861 227 | 627 799 |
| Zapasy | 9 | 282 823 | 260 958 |
| Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego | 22 | | |
| Należności handlowe i pozostałe należności | 6 | 287 503 | 256 792 |
| Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) | 4 | | |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 10 | 288 997 | 108 151 |
| Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) | 8 | 1 905 | 1 898 |
| Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży | 11 | | |
| Aktywa razem | - | 1 539 129 | 1 146 431 |

| Kapitały i zobowiązania | Nr Noty | w tys. PLN | |
|---|-----------|------------------|------------------|
| | | Stan na: | Stan na: |
| | | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Kapitał własny | 12 | 461 610 | 405 250 |
| Wyemitowany kapitał podstawowy | | 9 174 | 9 174 |
| Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki | | 58 193 | 28 124 |
| Pozostałe kapitały | | 394 242 | 367 952 |
| Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli | | | |
| Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | | 605 818 | 347 178 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 22 | 24 307 | 34 180 |
| Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe | 13 | 4 384 | 3 221 |
| Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań | 14 | 293 551 | 164 322 |
| Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe | 15 | 283 577 | 122 115 |
| Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) | 16 | | 23 340 |
| Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | | 471 701 | 394 003 |
| Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe | 13 | 7 390 | 3 147 |
| Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań | 14 | 79 244 | 98 219 |
| Zobowiązania handlowe i pozostałe | 15 | 359 071 | 263 366 |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | 22 | 16 142 | 2 410 |
| Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) | 16 | 9 855 | 26 861 |
| Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży | 11 | | |
| Razem kapitały i zobowiązania | - | 1 539 129 | 1 146 431 |

VI. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

| Sprawozdanie z przepływów pieniężnych | Nr Noty | w tys. PLN | |
|---|---------|--------------------------------|--------------------------------|
| | | Za okres: | Za okres: |
| | | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| Zysk przed opodatkowaniem | | 70 273 | 36 995 |
| Amortyzacja | | 13 997 | 11 682 |
| Zysk / strata z tytułu różnic kursowych | | | |
| Zysk / strata na działalności inwestycyjnej | | -13 195 | 1 459 |
| Koszty finansowania zewnętrznego | | 11 706 | -13 633 |
| Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych | | 257 166 | 14 922 |
| Zmiana stanu należności | | -28 024 | 24 717 |
| Zmiana stanu zapasów | | -21 865 | -44 019 |
| Zmiana stanu rezerw | | 5 405 | 575 |
| Zysk / strata z innych instrumentów finansowych | | -91 | -399 |
| Inne zmiany w kapitale obrotowym | | -40 522 | 2 565 |
| Środki pieniężne z działalności operacyjnej | | 254 850 | 34 864 |
| Zapłacony podatek dochodowy | | -6 988 | -6 617 |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | | 247 862 | 28 247 |
| Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych | | 4 912 | 2 339 |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych | | -9 676 | -20 509 |
| Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych | | 4 780 | 3 613 |
| Nabycie nieruchomości inwestycyjnych | | | |
| Splata udzielonych pożyczek | | | |
| Udzielenie pożyczek | | | |
| Sprzedaż pozostałych inwestycji | | | |
| Nabycie pozostałych inwestycji | | -66 | -5 639 |
| Otrzymane dywidendy i odsetki | | 91 | 399 |
| Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej | | | |
| Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną | | | |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | | 41 | -19 797 |
| Wpływy od akcjonariuszy | | | |
| Wyплаты na rzecz właścicieli | | -1 835 | |
| Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów | | 66 384 | 127 906 |
| Splaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów | | -115 047 | -93 631 |
| Splaty zobowiązań z tytułu leasingu | | -11 299 | -8 872 |
| Splaty pozostałych zobowiązań finansowych | | | |

| | | |
|---|-----------------------|----------------------|
| Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia | -11 706 | 13 633 |
| Pozostałe wpływy finansowe | 12 070 | |
| Pozostałe wydatki finansowe - wykup obligacji | -5 625 | -3 480 |
| Środki pieniężne z działalności finansowej | -67 058 | 35 556 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | 108 151 | 64 145 |
| <u>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</u> | <u>180 846</u> | <u>44 006</u> |
| Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych | - | |
| Środki pieniężne na koniec okresu | 288 997 | 108 151 |
| w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania | 126 848 | 77 149 |

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 01-01-2019 | 8 249 | 147 454 | | | 170 264 | | | 56 656 | <u>382 622</u> |
| 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 | | | | <u>9 908</u> |
| Wkłady właścicieli | | | | | | | | | |
| Wyплаты na rzecz właścicieli | | | | | | | | | - |
| Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli | | | | | | | | | |
| Pozostałe zmiany w kapitale własnym | | | | | 41 252 | | | -56 656 | <u>-15 404</u> |
| Stan na 31-12-2019 | 9 174 | 147 454 | | | 220 499 | 28 124 | | | <u>405 250</u> |
| Rozliczenie niewypłaconego wyniku finansowego | 925 | 28 124 | | | | -28 124 | | | <u>925</u> |

| Zmiany w kapitale własnym | Kapitał podstawowy | Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej | Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej | Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej | Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej | Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | Różnice kursowe z przeliczenia | Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli | RAZEM |
|---|--------------------|--|--|--|--|---|--------------------------------|--|-----------------------|
| Stan na 01-01-2020 | 9 174 | 175 578 | | | 220 499 | | | | <u>405 250</u> |
| Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości | | | | | | | | | - |
| Wpływ retrospektywnego przekształcenia | | | | | | | | | - |
| Łączne zyski (straty) za okres | | | | | | 58 193 | | | <u>58 193</u> |
| Łączne inne całkowite dochody (emisja akcji) | | | | | | | | | |
| Wkłady właścicieli | | | | | | | | | - |
| Wyплаты na rzecz właścicieli | | -1 834 | | | | | | | <u>-1 834</u> |
| Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli | | | | | | | | | - |
| Pozostałe zmiany w kapitale własnym | | | | | | | | | |
| Stan na 31-12-2020 | 9 174 | 173 744 | | | 220 499 | 58 193 | | | <u>461 610</u> |

VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI PRZEZ GRUPĘ

Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Koszty prac badawczych i rozwojowych

Koszty prac badawczych są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia. Nakłady poniesione na prace rozwojowe wykonane w ramach danego przedsięwzięcia są przenoszone na kolejny okres, jeżeli można uznać, że zostaną one w przyszłości odzyskane. Po

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

Koszty prac rozwojowych są poddawane ocenie pod kątem ewentualnej utraty wartości corocznie – jeśli składnik aktywów nie został jeszcze oddany do użytkowania, lub częściej – gdy w ciągu okresu sprawozdawczego pojawi się przesłanka utraty wartości wskazująca na to, że ich wartość bilansowa może nie być możliwa do odzyskania.

Wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki gospodarczej jest początkowo ujmowana według ceny nabycia stanowiącej nadwyżkę kosztów połączenia jednostek gospodarczych nad udziałem jednostki przejmującej w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych. Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli występują przesłanki wskazujące na utratę wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji. Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Utrata wartości ustalana jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, którego dotyczy dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. Strata z tytułu utraty wartości nie podlega odwróceniu w następnym okresie. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej, W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

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

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

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

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

Leasing

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

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

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

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

ujmowane w sposób odzwierciedlający stałą okresową stopę zwrotu na inwestycji leasingowej netto.

Nieodnawialne zasoby naturalne

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

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

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

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

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

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

Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia

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

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

Stosowane uproszczenia stosowane w zakresie majątku trwałego niemającego charakteru inwestycyjnego

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

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

Grupa stosuje uproszczenie, w myśl którego za moment przyjęcia wartości niematerialnej i prawnej do użytkowania, określanego dla potrzeb rozpoczęcia amortyzacji, przyjmuje się pierwszy dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpił rzeczywisty moment przyjęcia do użytkowania wartości niematerialnej i prawnej.

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 Grupę.

Nieruchomości inwestycyjne początkowo wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstały. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy.

Zapasy

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

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

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

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

W przypadku działalności deweloperskiej wszystkie nakłady związane z realizacją zadania

aktywowane są w zapasach jako produkcja w toku.

Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzania zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

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

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

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

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

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

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

Należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ujmowane są i wykazywane w kwotach pierwotnie zafakturowanych. Po początkowym ujęciu należności wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość należności.

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

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

- należności nieprzekazywane do faktoringu pełnego: w wysokości zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem odpisów z tytułu oczekiwanej straty kredytowej (przy czym należności od

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

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

Rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

Instrumenty finansowe

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

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

- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Grupa Kapitałowa ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności;
- pożyczki i należności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnym rynku;
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub niebędące pożyczkami i należnościami, inwestycjami utrzymywanymi do upływu terminu wymagalności ani aktywami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w bilansie, gdy staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmują 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 ujmują się w kapitale własnym.

Skutki wyceny aktywów i zobowiązań finansowych zakwalifikowanych do pozostałych kategorii ujmują 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.

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.

Grupa tworzy rezerwy na przyszłe naprawy gwarancyjne na drodze szacunków opartych na

przeszłych zdarzeniach związanych poniesionymi wydatkami z tego tytułu.

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

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

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

Rezerwy na świadczenia pracownicze

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

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

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

Przychody

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

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

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

- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji,

- stopień realizacji transakcji na dzień bilansowy może być określony w wiarygodny sposób,
- koszty poniesione w związku transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób.

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

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

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

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

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

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

Koszty

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

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

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

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:

- koszt wytworzenia sprzedanych produktów,
- koszt wytworzenia sprzedanych usług,

- wartość sprzedanych towarów i materiałów,

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

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

Transakcje w walutach obcych

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

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

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

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

Podatek dochodowy

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

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

kolejny okres jak również niewykorzystane ulgi podatkowe.

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

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

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

Zysk na jedną akcję

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

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

Połączenia i konsolidacja

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje połączenia przedsięwzięć metodą nabycia. Zapłata przekazana za nabycie jednostki zależnej stanowi wartość godziwą przekazanych aktywów, zobowiązań zaciągniętych wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz udziałów kapitałowych wyemitowanych przez grupę. Przekazana zapłata obejmuje wartość godziwą składnika aktywów lub zobowiązania wynikających z ustaleń dotyczących zapłaty warunkowej. Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa i zobowiązania oraz zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia przedsięwzięć wycenia się w ujęciu początkowym w ich wartościach godziwych na dzień przejęcia. Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje na dzień przejęcia wszelkie udziały niedające kontroli w jednostce przejmowanej albo według wartości godziwej, albo według wartości proporcjonalnego udziału (odpowiadającego udziałowi niedającemu kontroli) w możliwych do

zidentyfikowania ujętych aktywach netto jednostki przejmowanej. W przypadku połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, jednostka przejmująca ponownie wycenia wartość bilansową wykazaną na dzień przejęcia uprzednio należących do niej udziałów kapitałowych w jednostce przejmowanej do wartości godziwej na dzień przejęcia i ujmuje powstały zysk lub stratę w wyniku. Zapłata warunkowa, którą klasyfikuje się jako część kapitału własnego, nie podlega ponownej wycenie, a jej późniejsze uregulowanie rozlicza się w ramach kapitału własnego. Wewnątrzgrupowe transakcje i rozrachunki oraz niezrealizowane zyski na transakcjach między jednostkami grupy są eliminowane.

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

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

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

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

Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą to połączenie jednostek gospodarczych, w ramach którego wszystkie łączące się podmioty znajdują się ostatecznie pod kontrolą tej samej strony lub

stron zarówno przed, jak i po połączeniu oraz kontrola ta nie jest tymczasowa. W szczególności, chodzi tu o takie transakcje, jak transfer spółek lub przedsięwzięć pomiędzy jednostkami Grupy lub połączenie jednostki dominującej z jej jednostką zależną.

Do rozliczenia skutków połączeń pomiędzy jednostkami znajdującymi się pod wspólną kontrolą 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, Grupa identyfikuje segmenty operacyjne w oparciu o wewnętrzne raporty, które są regularnie weryfikowane przez Zarząd w celu alokacji zasobów do poszczególnych segmentów oraz oceny wyników ich działalności.

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

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

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

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

Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje osądu w zakresie możliwości wiarygodnego oszacowania wyniku umowy o usługę budowlaną. Ocena opiera się na analizie prawdopodobieństwa osiągnięcia korzyści ekonomicznych związanych z daną umową. Przychody z wykonania kontraktów

budowlanych ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi. Budżety kontraktów podlegają formalnemu procesowi aktualizacji. Jeżeli stopień zaawansowania usługi nie może być na dzień bilansowy wiarygodnie ustalony, przychód ustala się w wysokości poniesionych kosztów umowy, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania.

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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

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

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

Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności)

nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

| Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2019r. | Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie |
|--|---|
| MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie) | nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| Zmiany do MSR 28: Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” - wycena inwestycji długoterminowych | nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| Roczny program poprawek 2015 - 2017: | nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| - Zmiany do MSSF 3 "Połączenia jednostek" - wycena udziałów we wspólnej działalności w momencie objęcia kontroli | nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| - Zmiany do MSSF 11 "Wspólne ustalenia umowne" - brak wyceny we wspólnej działalności w momencie objęcia współkontroli | nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| - Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – ujęcie konsekwencji podatkowych z tytułu wypłaty dywidendy | nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| - Zmiany do MSR 23: Koszty finansowania zewnętrznego" - kwalifikacja zobowiązań zaciągniętych specjalnie w celu pozyskania dostosowanego składnika aktywów w sytuacji, gdy działania niezbędne do przygotowania składnika aktywów do użytkowania lub sprzedaży są zakończone | nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| Zmiany do MSR 19 "Świadczenia pracownicze" - zmiany do programu określonych świadczeń | nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| KIMSF 23 "Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego" | nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2020r. | Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie |
| Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujmowanie informacji” - reforma referencyjnej stopy procentowej | nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| Zmiany do MSSF 16 „Leasing” w związku z COVID-19 | nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| 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 1 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, jeszcze nie zatwierdzone przez UE | Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie |
| MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe" | nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |
| MSSF 14 "Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe" | nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe |

Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" - klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe - odroczenie daty wejścia w życie (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie)

nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

Zmiany do MSSF 3 "Połączenia jednostek gospodarczych", MSR 16 "Rzeczowe aktywa trwałe" i MSR 37 "Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe" - obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie

nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

Cykl zmian 2018 - 2020 - obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych, rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie

nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

XI. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe

| Struktura własnościowa środków trwałych | w tys. PLN | |
|---|----------------|----------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Rzeczowe aktywa trwałe własne | 161 132 | 183 466 |
| Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze | 55 864 | 34 080 |
| Razem | 216 996 | 217 546 |

| Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych | w tys. PLN | |
|--|------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Odsetki | | |
| Różnice kursowe | | |
| Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego | | |
| Razem | | |

Nie wystąpiły koszty finansowania zewnętrznego aktywowane w rzeczowym majątku trwałym.

| Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego | w tys. PLN | |
|--|---------------|---------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Koszty | 80 927 | 55 605 |
| Umorzenie | -25 063 | -21 525 |
| Razem | 55 864 | 34 080 |

| 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 i odpisy aktualizujące | -1 | -12 628 | -40 372 | -11 325 | -4 587 | | | | -68 913 |
| Wartość księgowa netto | 21 461 | 110 805 | 54 368 | 13 037 | 3 725 | 3 645 | - | - | 207 041 |
| Zwiększenia | 3 | 885 | 2 093 | 2 527 | 114 | 19 315 | | | 24 937 |
| w tym nadwyżki z przeszacowania | | | | | | | | | |
| Zmniejszenia | -1 | -1 884 | -6 406 | -2 196 | -549 | -3 397 | | | -14 433 |
| w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji | -1 | -1 782 | -6 405 | -2 068 | -542 | | | | -10 798 |
| Różnice kursowe | | | | | | | | | |
| Stan na 31-12-2019 | | | | | | | | | |
| Wartość księgowa netto | 21 464 | 109 806 | 50 055 | 13 368 | 3 290 | 19 563 | - | - | 217 546 |
| Stan na 01-01-2020 | | | | | | | | | |
| Koszty | 21 466 | 124 216 | 96 832 | 26 761 | 8 419 | 19 563 | | | 297 257 |
| Umorzenie | -2 | -14 410 | -46 777 | -13 393 | -5 129 | | | | -79 711 |
| Odpisy aktualizujące | | | | | | | | | |
| Wartość księgowa netto | 21 464 | 109 806 | 50 055 | 13 368 | 3 290 | 19 563 | | | 217 546 |
| Stan na 31-12-2020 | | | | | | | | | |
| Koszty | 23 122 | 131 401 | 106 652 | 36 018 | 8 410 | 1 134 | | | 306 737 |
| Zwiększenia w tym: | 3 921 | 29 694 | 21 113 | 10 404 | 552 | 951 | | | 66 635 |
| -nabycia | 3 921 | 3 024 | 21 113 | 10 404 | 5 | 621 | | | 39 088 |
| -nabycia jednostki zależne | | | | | | | | | |
| -nadwyżki z przeszacowania | | | | | | | | | |
| -przeniesienia | | 26 645 | | | 547 | 330 | | | 27 522 |
| -inne | | 25 | | | | | | | 25 |
| Zmniejszenia w tym: | -2 263 | -22 509 | -11 293 | -1 147 | -561 | -19 380 | | | -57 153 |
| -zbycie | -2 263 | -22 500 | -10 874 | -1 147 | -545 | -760 | | | -38 089 |

| | | | | | | | | | |
|--|---------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------------------|---|----------------|
| -przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży | | | | | | | | | |
| -inne | | -9 | -419 | | -16 | -18 620 | | | -19 064 |
| Umorzenie | | -16 043 | -51 688 | -15 404 | -5 935 | -671 | | | -89 741 |
| Zwiększenia w tym: | | -1 946 | -5 539 | -2 788 | -1 173 | -671 | | | -12 117 |
| -amortyzacja | | -1 946 | -5 539 | -2 788 | -1 173 | -671 | | | -12 117 |
| -nabycia jednostki zależne | | | | | | | | | |
| -inne | | | | | | | | | |
| Zmniejszenia | | 313 | 628 | 777 | 367 | | | | 2 085 |
| -zbycie | | 310 | 219 | 777 | 351 | | | | 1 657 |
| -przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży | | | | | | | | | |
| -przeniesienia | | | | | | | | | |
| -inne | | 3 | 409 | | 16 | | | | 428 |
| Odpisy aktualizujące | | | | | | | | | |
| -odpisy aktualizujące | | | | | | | | | |
| -cofnięcia odpisów aktualizujących | | | | | | | | | |
| Różnice kursowe | | | | | | | | | |
| Wartość netto | 23 122 | 115 358 | 54 964 | 20 614 | 2 475 | 463 | - | - | 216 996 |
| 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 | | 79 973 | 79 973 |
| 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 | | -3 809 | -3 809 |
| Przeniesienia na inwestycje pod wynajem | | | |
| Przeniesienia do i z zapasów | | -4 780 | -4 780 |
| Sprzedaż | -272 | -36 637 | -36 909 |
| Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela | | | |
| Inne zmiany | | 138 222 | 138 222 |
| Stan na 31-12-2020 | 14 866 | 407 480 | 422 346 |

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.

Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31.12.2020 r. uwarunkowany był poniższymi czynnikami:

- a) zakup przez Marywilka 44 sp. z o. o. od Expo Mazury S.A. w likwidacji nieruchomości położonej w Ostródzie, przy ul. Grunwaldzkiej 55 obejmującej hale o łącznej pow. 29 625 m² z przeznaczeniem pod działalność magazynowo – logistyczną. W skład nieruchomości wchodziły hale stanowiące dotychczas nieruchomości inwestycyjne (o wartości 36.637 tys. zł) oraz środki trwałe (o wartości 32.497 tys. zł.). Transakcja spowodowała wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych o kwotę 43.336 tys. PLN.
- b) ujęcie aktywa z tytułu prawa do użytkowania nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44 użytkowanych na podstawie długoterminowych umów dzierżawy – ujęcie zgodnie z MSSF 16 „leasing” – wycena 138 330 tys. PLN,

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.

Ponadto na wartość nieruchomości inwestycyjnych składa się również:

- 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,

| Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych | w tys. PLN | |
|--|----------------|----------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Własne | 284 016 | 249 649 |
| Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze | 138 330 | |
| Razem | 422 346 | 249 649 |

| Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego | w tys. PLN | |
|---|------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Aktywowane koszty leasingu | | |
| Zmiany wartości godziwej | | |
| Razem | | |

| Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę | w tys. PLN | |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| Wartość księgowa | 422 346 | 249 649 |
| Przychody z czynszów | 32 877 | 46 646 |
| Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów | -27 322 | -27 690 |
| Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów | | |
| Razem: | 5 555 | 18 956 |
| Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych | | |
| Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania | | |

| Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej | w tys. PLN | |
|--|----------------|----------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| I | | |
| II | 422 346 | 249 649 |
| III | | |
| Razem | 422 346 | 249 649 |

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

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

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

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

Nota 3. Wartości niematerialne

| Struktura własnościowa wartości niematerialnych | w tys. PLN | |
|---|--------------|---------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Wartości niematerialne własne | 6 302 | 15 496 |
| Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze | | |
| Razem | 6 302 | 15 496 |

| Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych | w tys. PLN | |
|--|------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| 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: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| 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 01-01-2019 | | | | | | |
| Koszty | | 13 026 | 6 361 | | | 19 387 |
| Umorzenie i odpisy aktualizujące | | | -3 228 | | | -3 228 |
| Wartość księgowa netto | | 13 026 | 3 133 | | | 16 159 |
| Zwiększenia | | | -663 | | | -663 |
| w tym nadwyżki z przeszacowania | | | | | | |
| Zmniejszenia | | | | | | |
| w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji | | | | | | |
| Różnice kursowe | | | | | | |
| Stan na 31-12-2019 | | | | | | |
| Wartość księgowa netto | - | 13 026 | 2 470 | - | - | 15 496 |
| stan na 2020-01-01 | | | | | | |
| Koszty | | 13 026 | 5 698 | | | 18 724 |
| Umorzenie | | | -3 228 | | | -3 228 |
| Odpisy aktualizujące | | | | | | |
| Wartość księgowa netto | - | 13 026 | 2 470 | - | - | 15 496 |
| stan na 2020-12-31 | | | | | | |
| Koszty | | 13 026 | 5 816 | | 34 | 18 876 |
| Zwiększenia w tym: | | | 118 | | 34 | 152 |
| -nabycia | | | 118 | | 34 | 152 |
| -nabycia jednostki zależne | | | | | | |
| -nadwyżki z przeszacowania | | | | | | |
| -przeniesienia | | | | | | |
| -inne | | | | | | |
| Zmniejszenia w tym: | | | | | | |
| -zbycie | | | -130 | | | -130 |
| -przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży | | | | | | |
| -inne | | | | | | |
| Umorzenie | | | -3 228 | | | -3 228 |
| Zwiększenia w tym: | | | -913 | | | -913 |
| -amortyzacja | | | -913 | | | -913 |
| -nabycia jednostki zależne | | | | | | |
| -inne | | | | | | |
| Zmniejszenia | | | | | | |
| -zbycie | | | | | | |
| -przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży | | | | | | |
| -przeniesienia | | | | | | |
| -inne | | | | | | |
| Odpisy aktualizujące | | -8 517 | | | | -8 517 |
| -odpisy aktualizujące | | -8 517 | | | | -8 517 |

-cofnięcia odpisów aktualizujących

| | | | | | | |
|----------------------|---|--------------|--------------|---|-----------|--------------|
| Różnice kursowe | | | | | | |
| Wartość netto | - | 4 509 | 1 793 | - | 34 | 6 302 |

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

Z uwagi na trwający proces wygaszania prowadzenia działalności przez Spółkę Expo Mazury sp. z o. o. w likwidacji w roku 2020 dokonano odpisu aktualizującego wartość firmy w wysokości 8 517 tys. PLN.

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

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

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

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

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

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

| Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) | w tys. PLN | |
|--|------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych | 316 | 265 |
| Inne | | 217 |
| Razem | 316 | 482 |

| 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: |
| | 31.12.2020 | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| <u>Długoterminowe aktywa finansowe</u> | - | - | - | <u>217</u> |
| <u>w jednostkach powiązanych</u> | - | - | - | - |
| - inne papiery wartościowe (obligacje) | | | | |
| - udzielone pożyczki | | | | |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe | | | | |
| <u>w pozostałych jednostkach</u> | - | - | - | <u>217</u> |
| - udziały lub akcje | | | | |
| - aktywa finansowe dostępne do sprzedaży | | | | |
| - aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności | | | | 217 |
| - aktywa z tytułu instrumentów pochodnych | | | | |
| - udzielone pożyczki | | | | |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe | | | | |
| <u>Krótkoterminowe aktywa finansowe</u> | | | | |
| <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> |

| Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio | JHM Development S.A | Kobylarnia S.A. | Expo Mazury S.A. w likwidacji |
|--|---------------------|-----------------|-------------------------------|
| Aktywa razem | 404 556 | 238 411 | 97 543 |
| Zobowiązania długoterminowe | 44 830 | 12 991 | 15 241 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 47 855 | 72 168 | 31 427 |
| Kapitał własny | 310 513 | 50 664 | 125 947 |
| Bezpośredni udział w kapitale | 100,00% | 100,00% | 99,99% |
| Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni) | 100,00% | 100,00% | 99,99% |
| Przychody ze sprzedaży | 115 075 | 310 747 | 4 683 |
| Zysk (strata) netto | 14 568 | 1 717 | 20 911 |
| Całkowite dochody za rok obrotowy netto | 14 568 | 1 717 | 20 911 |
| Przepływy pieniężne netto razem | 12 182 | 43 346 | 19 928 |

| Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych pośrednio | Marywińska 44 Sp. z o.o. | JHM 1 Sp. z o.o. | JHM 2 Sp. z o.o. | Mirbud Ukraina Sp. z o.o. |
|---|--------------------------|------------------|------------------|---------------------------|
| Aktywa razem | 421 194 | 19 145 | 14 881 | |
| Zobowiązania długoterminowe | 160 490 | 6 408 | 3 334 | |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 36 159 | 702 | 466 | |
| Kapitał własny | 214 631 | 11 804 | 10 971 | |
| Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni) | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Przychody ze sprzedaży | 30 558 | 1 066 | 777 | 100,00% |
| Zysk (strata) netto | 56 | 637 | 585 | |
| Całkowite dochody za rok obrotowy netto | 56 | 637 | 585 | |
| Przepływy pieniężne netto razem | 727 | -105 | -8 | |

W dniu 19 kwietnia 2019r MIRBUD S.A., posiadając 86,28% akcji spółki JHM DEVELOPMENT S.A., opublikował raportem bieżącym nr 10/2019 informację o przyjęciu założeń transakcji mającej na celu doprowadzenie do przejęcia pełnej kontroli nad JHM DEVELOPMENT S.A. i wycofaniu jej akcji z obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Na dzień 31.12.2019 r. MIRBUD S.A. posiadał 100% akcji spółki JHM Development S.A.

Akcje spółki JHM Development S.A., będące w posiadaniu Prezesa Zarządu MIRBUD S.A. Jerzego Mirgosa zostały zbyte w ilości 4 304 984 sztuk w wyniku zawarcia i rozliczenia transakcji nabycia akcji spółki JHM Development S.A., w ramach przeprowadzonego przez spółkę MIRBUD S.A. skupu akcji JHM Development S.A.

W dniu 29 lipca 2020 r. Spółka MIRBUD S.A. dokonała zakupu udziałów w Spółce Expo Mazury sp. z o. o. w likwidacji od Spółki Kobylarnia S.A. o łącznej wartości 39.427.900,00 PLN, natomiast w

dniu 2 listopada 2020 r. Spółka MIRBUD S.A. dokonała zakupu udziałów w Spółce Expo Mazury sp. z o. o. w likwidacji od Spółki Marywilska 44 sp. z o. o. na łączną kwotę 3.500.000,00 PLN.

Na dzień sporządzenia sprawozdania Spółka MIRBUD S.A. posiadała 99,99% udziałów w Spółce Expo Mazury sp. z o. o. w likwidacji.

Zgodnie z uchwałą z dnia 02.12.2020 r. (akt notarialny Repozytorium A nr 11976/2020) Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników Marywilska 44 sp. z o. o. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Marywilska 44 sp. z o. o. poprzez wkład wniesiony przez Spółkę dominującą MIRBUD S.A.

Zgodnie z powyższą uchwałą kapitał Spółki Marywilska 44 sp. z o. o. zostanie podniesiony o kwotę 78.250 tys. zł zwiększając liczbę udziałów o 1.565.000 szt. Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym pokryte zostaną w całości wkładem pieniężnym w kwocie 156.500.000,00 zł. Nadwyżka ponad łączną wartość nominalną udziałów w wysokości 78.250 tys. zł przekazana zostanie na kapitał zapasowy Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.

Nota 5. Inwestycje wyceniane metodą praw własności

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

Nota 6. Należności handlowe i pozostałe

| Należności handlowe i pozostałe | w tys. PLN | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| <u>Należności długoterminowe</u> | <u>9 589</u> | <u>12 276</u> |
| należności handlowe od jednostek powiązanych | | |
| należności handlowe od pozostałych jednostek | | |
| inne należności od jednostek powiązanych | | |
| inne należności od pozostałych jednostek | 9 589 | 12 276 |
| <u>Należności krótkoterminowe</u> | <u>287 503</u> | <u>256 792</u> |
| należności handlowe od jednostek powiązanych | | |
| należności handlowe od pozostałych jednostek | 142 481 | 66 546 |
| kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych | | |
| kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych | 62 016 | 19 599 |
| inne należności od jednostek powiązanych | | |
| inne należności od pozostałych jednostek | 18 670 | 1 716 |
| kwoty przekazane na dostawy | 15 270 | 5 008 |
| należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych | 1 127 | 933 |
| należności sporne dochodzone na drodze sądowej | 3 822 | 19 902 |
| naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych | 44 116 | 143 088 |
| <u>Razem</u> | <u>297 092</u> | <u>269 068</u> |

| Struktura wiekowa należności | w tys. PLN | |
|--|----------------|----------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| <u>Należności handlowe brutto</u> | 321 879 | 275 905 |
| nieprzeterminowane, w tym: | 271 407 | 230 405 |
| wymagalne do 1 miesiąca | 164 715 | 172 269 |
| wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy | 35 086 | 26 261 |
| wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy | 62 016 | 19 599 |
| wymagalne od 1 roku do 5 lat | 9 589 | 12 276 |
| przeterminowane, w tym: | 50 472 | 45 500 |
| przeterminowane do 1 miesiąca | 3 693 | 13 421 |
| przeterminowane od 1 do 3 miesięcy | 19 559 | 4 667 |
| przeterminowane od 3 do 6 miesięcy | 617 | 5 361 |
| przeterminowane od 6 do 12 miesięcy | 533 | 442 |
| przeterminowane powyżej 12 miesięcy | 26 071 | 21 609 |
| należności w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło | -1 487 | -1 007 |
| odpis aktualizujący należności | -23 300 | -5 830 |
| <u>Należności handlowe netto</u> | 297 092 | 269 068 |

W ciężar roku 2020 Spółka MIRBUD S.A. dokonała odpisu aktualizującego należności FABRYKI BIZNESU Sp. z o. o., RADMAX P Sp. z o. o. Sp. Komandytowo Akcyjna, F-Group Sp. z o. o. Sp. Komandytowo Akcyjna w łącznej kwocie 20 740 tys. zł.

| Odpisy aktualizujące należności | Należności handlowe | Należności sporne | Inne | Razem |
|----------------------------------|---------------------|-------------------|---------------|----------------|
| <u>Stan na 01-01-2019</u> | -2 968 | - | -2 160 | -5 128 |
| Zwiększenia | -6 500 | | -55 | -6 555 |
| Rozwiązania | 1 553 | | 472 | 2 025 |
| Wykorzystania | 1 078 | | | 1 078 |
| <u>Stan na 31-12-2019</u> | -6 837 | - | -1 743 | -8 580 |
| Zwiększenia | -16 565 | | -1 837 | -18 402 |
| Rozwiązania | 444 | | 1 743 | 2 187 |
| Wykorzystania | 8 | | | 8 |
| <u>stan na 31-12-2020</u> | -22 950 | - | -1 837 | -24 787 |

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 2018-

2020.

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 wynosił:

- 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%

Natomiast współczynnik niewypełnienia zobowiązania ustalony na dzień 31.12.2020 r. wynosi:

- dla należności niewymagalnych - 0,01%
- dla należności przeterminowanych do 1 miesiąca – 0,02%
- dla należności przeterminowanych od 1 miesiąca do 3 miesięcy – 0,04%
- dla należności przeterminowanych do 3 miesięcy do 6 miesięcy – 0,07%
- dla należności przeterminowanych do 6 miesięcy do 12 miesięcy – 0,23%
- dla należności przeterminowanych powyżej 12 miesięcy – 0,47%

Nota 7. Aktywa biologiczne

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

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

| Inne aktywa | w tys. PLN | |
|--|--------------|--------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Inne aktywa długoterminowe | 291 | 122 |
| Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe | 291 | 122 |
| Pozostałe aktywa długoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane | | |
| Inne aktywa krótkoterminowe | 1 905 | 1 898 |
| Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe | 1 905 | 1 898 |
| Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane | | |
| Razem | 2 196 | 2 020 |

Nota 9. Zapasy

| Zapasy | w tys. PLN | |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Materiały | 6 977 | 9 409 |
| Półprodukty i produkty w toku | 157 817 | 112 683 |
| Produkty gotowe | | 13 |
| Towary | 57 144 | 57 928 |
| Kontrakty deweloperskie zakończone | 60 885 | 80 925 |
| Razem | 282 823 | 260 958 |

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

Nie wystąpiły okoliczności wskazujące na potrzebę stworzenia odpisów aktualizujących zapasów.

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | w tys. PLN | |
|--|----------------|----------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 145 526 | 31 002 |
| Lokaty terminowe | 126 848 | 77 149 |
| Inne aktywa pieniężne | 16 623 | |
| Razem | 288 997 | 108 151 |

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 138 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 96 871 tys. PLN dostępne na realizację kontraktów infrastrukturalnych – budowa fragmentu autostrady A1 oraz budowa fragmentu drogi ekspresowej S1 (obejście Węgierskiej Górki).

Lokaty terminowe w kwocie 24 510 tys. zł stanowią oprocentowane środki pieniężne stanowiące zabezpieczenie należytego wykonania kontraktów budowlanych uzyskane z zaliczek od inwestorów MIRBUD S.A.

Inne aktywa pieniężne stanowią środki zgromadzone na indywidualnych mieszkaniowych rachunkach powierniczych przez nabywców lokali mieszkalnych na inwestycje deweloperskie w trakcie budowy. W związku z powyższym są one ograniczone co do dysponowania.

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

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

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

Nota 12. Kapitały

| Kapitały i zobowiązania | w tys. PLN | |
|--|----------------|----------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Wyemitowany kapitał podstawowy | 9 174 | 9 174 |
| Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej | 173 744 | 147 453 |
| 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 |
| Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 58 193 | 28 124 |
| Różnice kursowe z przeliczenia | | |
| Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli | | |
| Razem | 461 610 | 405 250 |

W dniu 11 września 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy - Rejestrze Przedsiębiorców dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, wskutek objęcia przez osoby uprawnione 2.873.947 akcji zwykłych na okaziciela serii „J”. O wskazanym objęciu akcji i podwyższeniu kapitału zakładowego Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 37/2019 z dnia 12 lipca 2019 r. Podwyższenie kapitału

zakładowego będące przedmiotem ujawnienia w KRS nastąpiło w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, na podstawie upoważnienia zawartego w uchwale nr 5/2019 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 17 maja 2019 r. oraz § 10A Statutu Spółki. Wysokość kapitału zakładowego po podwyższeniu kapitału zakładowego wynosiła 8.536.644,70 złotych i dzieliła się na 85.366.447 akcji. Kapitał zakładowy ujawniony w KRS dzielił się na akcje o wartości nominalnej 0,10 złoty każda. Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich wyemitowanych akcji ujawnionych w KRS wynosiła 85.366.447 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy.

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

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

Zgodnie z uchwałą z dnia 02.12.2020 r. (akt notarialny Repozytorium A nr 11976/2020) Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników Marywilska 44 sp. z o. o. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Marywilska 44 sp. z o. o. poprzez wkład wniesiony przez Spółkę dominującą MIRBUD S.A.

Zgodnie z powyższą uchwałą kapitał Spółki Marywilska 44 sp. z o. o. zostanie podniesiony o kwotę 78.250 tys. zł zwiększając liczbę udziałów o 1.565.000 szt. Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym pokryte zostaną w całości wkładem pieniężnym w kwocie 156.500.000,00 zł. Nadwyżka ponad łączną wartość nominalną udziałów w wysokości 78.250 tys. zł przekazana zostanie na kapitał zapasowy Spółki Marywilska 44 sp. z o.o.

| 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 |
| <u>Razem na początek okresu</u> | <u>91 744</u> | <u>9 174</u> | - | - | - |

| Struktura kapitału akcyjnego | Jerzy Miłgos | 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 31-12-2020 | | | |
| Posiadane akcje zwykłe | 41 271 064 | 10 281 000 | 40 192 136 |
| Posiadane akcje uprzywilejowane | | | |
| Udział w kapitale | 44,99% | 11,21% | 43,81% |
| Udział w zysku | 44,99% | 11,21% | 43,81% |
| Udział w głosach | 44,99% | 11,21% | 43,81% |

Nota 13. Rezerwy

| Rezerwy | w tys. PLN | |
|--|----------------------|---------------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| <u>Rezerwy długoterminowe</u> | <u>4 384</u> | <u>3 221</u> |
| rezerwa na odprawy emerytalne | 4 384 | 3 221 |
| pozostałe rezerwy długoterminowe | | |
| <u>Rezerwy krótkoterminowe</u> | <u>7 390</u> | <u>3 147</u> |
| rezerwa na odprawy emerytalne | 922 | 696 |
| rezerwy na naprawy gwarancyjne | 1 000 | 1 000 |
| rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych | | |
| pozostałe rezerwy krótkoterminowe | 5 467 | 1 451 |
| <u>Razem</u> | <u>11 773</u> | <u>6 368</u> |

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

| Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne | w tys. PLN | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| <u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u> | <u>293 551</u> | <u>164 322</u> |
| Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych | | |
| Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek | 117 935 | 144 799 |
| Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych | | |
| Wyemitowane papiery dłużne | 12 070 | 7 020 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 25 215 | 12 503 |
| Pozostałe | 138 330 | |
| <u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u> | <u>79 244</u> | <u>98 219</u> |
| Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych | | |
| Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek | 65 658 | 90 445 |
| Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych | | |
| Wyemitowane papiery dłużne | 1 449 | 54 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 12 137 | 7 720 |
| Pozostałe | | |
| <u>Razem</u> | <u>372 795</u> | <u>262 541</u> |

| Struktura instrumentów dłużnych | w tys. PLN | | | | | |
|---|--------------------|---|----------------------------|--|-----------|----------------|
| | pożyczki i kredyty | Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych | Wyemitowane papiery dłużne | Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | Pozostałe | Razem |
| stan na 01.01.2019 | 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 |
| Spląty | -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 | 10 018 | | 773 | 915 | | 11 706 |
| Zapłacone odsetki | -10 018 | | -765 | -915 | | -11 698 |
| Zaciągnięcia | 66 384 | | 12 070 | 28 428 | 138 330 | 245 213 |
| Spląty | -115 047 | | -5 633 | -11 299 | | -131 979 |
| Średni stan zobowiązań | 209 419 | | 10 297 | 28 788 | 69 165 | 317 668 |

| | | | | | | |
|---|----------------|----------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Realna stopa procentowa | 4,78% | | 7,51% | 3,18% | 0,00% | 3,68% |
| stan na 31.12.2020 | 183 594 | - | 13 519 | 37 352 | 138 330 | 372 795 |
| minimalne opłaty do 1 miesiąca | 2 668 | | | 939 | | 3 607 |
| minimalne opłaty 1 miesiąca do 3 miesięcy | 9 096 | | 8 | 2 818 | | 11 921 |
| minimalne opłaty do 3 miesięcy do 12 miesięcy | 44 710 | | 1 441 | 7 926 | | 54 077 |
| minimalne opłaty do 1 roku | 56 474 | | | 13 616 | | 70 090 |
| minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat | 112 175 | | 12 070 | 23 736 | 71 696 | 219 677 |
| minimalne opłaty powyżej 5 lat | 17 218 | | | | 66 634 | 83 852 |
| odsetki płatne do 1 roku | 8 783 | | 760 | 1 187 | | 10 730 |
| odsetki płatne od 1 roku do 5 lat | 35 131 | | 1 530 | 4 747 | | 41 408 |
| odsetki płatne powyżej 5 lat | 3 417 | | | | | 3 416 |
| Przybliżona wartość godziwa | 121 731 | | 12 807 | 25 547 | 138 330 | 341 684 |

Obligacje serii B

W dniu 14.08.2018 r., 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 była równa wartości nominalnej. Dniem Emisji był 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.

Emitent w celu zabezpieczenia Obligacji złożył w dniu 14.08.2018r oświadczenie o ustanowieniu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji w formie hipoteki na wybudowanych lokalach, a 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..

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

Na realizację inwestycji deweloperskiej w Łodzi przy ul. Jugosłowiańskiej przeznaczone zostało 9,0 mln zł, na zakup działki budowlanej w Żyrardowie przy ul. Ks. J. Popiełuszki: 914 tys. zł oraz na zapłatę za roboty budowlane w Katowicach przy ul. Pułaskiego: 282 tys. zł.

Na dzień 31.12.2020 r. Emitent w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji dokonał przedterminowego częściowego wykupu 9 059 szt. obligacji serii B.

Obligacje serii C

W dniu 30 czerwca 2020 roku Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr X/2020 w sprawie dokonania przydziału 7 000 obligacji kuponowych niezabezpieczonych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 7,0 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji był dzień 30.06.2020r.

Emisja obligacji nastąpiła w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) i b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do inwestorów kwalifikowanych oraz nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia

2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu.

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

Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o mażę. Odsetki będą płacone w okresach kwartalnych. W dniach płatności odsetek przypadających na 11, 12 i 13 okres odsetkowy Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji.

Termin ostatecznego wykupu określono na 30.12.2023r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

Obligacje serii D

W dniu 14 października 2020 roku Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr XIV/2020 w sprawie dokonania przydziału 5 070 obligacji kuponowych niezabezpieczonych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 5,07 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji był dzień 16.10.2020r.

Emisja obligacji nastąpiła w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) i b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do inwestorów kwalifikowanych oraz nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu.

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

Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o mażę. Odsetki będą płacone w okresach kwartalnych. W dniach płatności odsetek przypadających na 10, 11 i 12 okres odsetkowy Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji.

Termin ostatecznego wykupu określono na 30.12.2023r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. na dzień 31.12.2020 r.

| Nazwa jednostki | Podmiot zobowiązany | Kwota kredytu, pożyczki wg umowy | Waluta | Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa | Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa | Warunki oprocentowania | Termin spłaty | Zabezpieczenia |
|---------------------------------|---------------------|----------------------------------|--------|--|---|------------------------|---------------|---|
| PKO BP S.A. | MIRBUD S.A. | 10 000 | PLN | | | WIBOR 1M+marża | 22.06.2022 | hipoteka kaucyjna na nieruchomościach |
| PKO BP S.A. | MIRBUD S.A. | 5 000 | PLN | 5 000 | | WIBOR 1M+marża | 22.06.2022 | hipoteka kaucyjna na nieruchomościach |
| PKO BP S.A. | MIRBUD S.A. | 21 000 | PLN | 1 830 | 1 464 | WIBOR 1M+marża | 01.03.2023 | hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości |
| MBANK | MIRBUD S.A. | 20 000 | PLN | | 15 700 | WIBOR 1M+marża | 30.06.2021 | cesja wierzytelności gospodarczej |
| PEKAO S.A. | MIRBUD S.A. | 10 000 | PLN | 3 630 | | WIBOR 1M+marża | 31.10.2022 | cesja wierzytelności gospodarczej |
| BGK | MIRBUD S.A. | 15 000 | PLN | | 1 023 | WIBOR 1M+marża | 31.01.2021 | cesja wierzytelności gospodarczej |
| Agencja Rozwoju Przemysłu | MIRBUD S.A. | 40 000 | PLN | 10 000 | 9 000 | WIBOR 1M+marża | 28.02.2023 | hipoteki na nieruchomościach |
| BOŚ S.A. | MIRBUD S.A. | 20 000 | PLN | 19 978 | | WIBOR 1M+marża | 25.08.2022 | gwarancja BGK, zastaw rejestrowy |
| BOŚ BANK | MIRBUD S.A. | 35 000 | PLN | | 23 487 | WIBOR 1M+marża | 31.07.2021 | cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka |
| KUKE Finanse | MIRBUD S.A. | 5 000 | PLN | | 5 000 | | | |
| Razem kredyty i pożyczki | | | | 40 438 | 55 675 | 96 113 | | |

Na dzień 31.12.2020 r. wartość kredytów i pożyczek została wyceniona według zamortyzowanego kosztu. W wyniku przeprowadzonej wyceny wartość zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek uległa zmniejszeniu o kwotę 1.939 tys. PLN.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD S.A. na dzień 31.12.2020 r

| Nazwa jednostki | Podmiot zobowiązany | Kwota kredytu, pożyczki wg umowy | Waluta | Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa | Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa | Warunki oprocentowania | Termin spłaty | Zabezpieczenia |
|------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|--------|--|---|----------------------------|---------------|--|
| Bank Spółdzielczy | JHM Development S.A. | 2 700 | PLN | | 525 | stopa referencyjna + marża | 30.07.2021 | hipoteka na nieruchomościach |
| Bank Spółdzielczy | JHM Development S.A. | 8 823 | PLN | 7 685 | 490 | WIBOR 3M+marża | 31.12.2034 | hipoteka na nieruchomościach |
| Bank Spółdzielczy | JHM Development S.A. | 5 300 | PLN | 1 355 | | WIBOR 3M+marża | 30.06.2022 | hipoteka na nieruchomościach |
| Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. | JHM Development S.A. | 12 729 | PLN | | | WIBOR 3M+marża | 31.12.2021 | hipoteka na nieruchomościach |
| Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. | JHM Development S.A. | 15 950 | PLN | 7 170 | | WIBOR 3M+marża | 31.12.2022 | hipoteka na nieruchomościach |
| Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. | JHM Development S.A. | 380 | PLN | | 125 | WIBOR 3M+marża | 31.12.2021 | weksel in-blanco |
| Bank Ochrony Środowiska S.A. | JHM Development S.A. | 32 157 | PLN | | 617 | WIBOR 3M+marża | 22.12.2022 | hipoteki na nieruchomościach |
| Warszawski Bank Spółdzielczy | JHM Development S.A. | 15 543 | PLN | 11 906 | | WIBOR 3M+marża | 31.12.2022 | hipoteka na nieruchomościach |
| BNP Paribas Polska S.A. | JHM 2 sp. z o.o. | 4 200 | PLN | 3 205 | 437 | WIBOR 3M+marża | 10.08.2024 | hipoteka na nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach |
| SANTANDERBANK POLSKA S.A. | MARYWILSKA 44 sp. z o. o. | 33 000 | PLN | 22 079 | 3 486 | WIBOR 3M+marża | 02.05.2028 | kaucja pieniężna, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie, hipoteka |

| | | | | | | | | |
|--------------------------------------|------------------------------|--------|-----|---------------|---------------|-------------------|------------|--|
| SANTANDERBANK POLSKA S.A. | MARYWILSKA 44 sp. z o. o. | 3 000 | PLN | | | WIBOR 1M+marża | 30.12.2022 | cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego |
| SANTANDERBANK POLSKA S.A. | JHM 1 Sp. z o.o. | 2 350 | EUR | 6 406 | 647 | EURIBOR+marża | 31.10.2030 | hipoteka, poręczenia MIRBUD |
| ALIOR BANK | Expo Mazury S.A. | 37 500 | PLN | 14 350 | 3 344 | WIBOR 3M+marża | 27.03.2026 | Hipoteka kaucyjna na nieruchomościach |
| BGK | Kobylarnia S.A. | 6 212 | PLN | 4 900 | 690 | WIBOR 1M+marża | 31.12.2029 | hipoteka, poręczenie MIRBUD |
| BGK | Kobylarnia S.A. | 10 000 | PLN | | | WIBOR 3M+marża | 30.11.2021 | hipoteka, poręczenie MIRBUD |
| Razem kredyty i pożyczki | | | | 79 056 | 10 361 | 89 418 | | |

Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe

| Zobowiązania handlowe i pozostałe | w tys. PLN | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| <u>Zobowiązania długoterminowe</u> | <u>283 577</u> | <u>122 115</u> |
| 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 | 85 310 | 52 440 |
| Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych | 198 266 | 69 675 |
| <u>Zobowiązania krótkoterminowe</u> | <u>359 071</u> | <u>263 366</u> |
| Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych | | |
| Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych | | |
| Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych | | |
| Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych | 255 637 | 191 682 |
| Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych | | |
| Zaliczki otrzymane | 45 523 | 10 889 |
| Zobowiązania wekslowe | | |
| Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych | 27 841 | 26 480 |
| Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń | 4 419 | 3 394 |
| Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych | 23 866 | 29 217 |
| Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych | 1 785 | 1 704 |
| <u>Razem</u> | <u>642 647</u> | <u>385 481</u> |

| Struktura wiekowa zobowiązań | w tys. PLN | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| <u>Zobowiązania handlowe</u> | <u>642 647</u> | <u>385 481</u> |
| nieprzeterminowane | 633 179 | 335 758 |
| wymagalne do 1 miesiąca | 243 181 | 142 916 |
| wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy | 37 032 | 30 621 |
| wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy | 69 389 | 40 106 |
| wymagalne od 1 roku do 5 lat | 283 577 | 122 115 |

| | | |
|-------------------------------------|--------------|---------------|
| przeterminowane do 1 miesiąca | 7 412 | 30 353 |
| przeterminowane od 1 do 3 miesięcy | 2 057 | 16 432 |
| przeterminowane od 3 do 6 miesięcy | | 2 938 |
| przeterminowane od 6 do 12 miesięcy | | |
| przeterminowane powyżej 12 miesięcy | | |
| Przeterminowane razem | 9 469 | 49 723 |

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

| Pozostałe zobowiązania i rezerwy niesklasyfikowane, w tym rozliczenia międzyokresowe | w tys. PLN | |
|--|--------------|---------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| <u>Długoterminowe</u> | - | 23 340 |
| Przychody rozliczane w czasie | | 23 340 |
| Rozliczenia międzyokresowe kosztów | | |
| Pozostałe pozycje | | |
| <u>Krótkoterminowe</u> | 9 855 | 26 861 |
| Przychody rozliczane w czasie | 9 409 | 25 379 |
| Rozliczenia międzyokresowe kosztów | 446 | 1 482 |
| Pozostałe pozycje | | |
| Razem | 9 855 | 50 201 |

Nota 17. Przychody ze sprzedaży

| Struktura przychodów ze sprzedaży | w tys. PLN | |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług | 1 226 169 | 938 852 |
| - do jednostek powiązanych | | 107 410 |
| - do pozostałych jednostek | 1 226 169 | 831 442 |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów | 11 406 | 7 356 |
| - do jednostek powiązanych | | |
| - do pozostałych jednostek | 11 406 | 7 356 |
| Przychody netto ze sprzedaży materiałów | 5 328 | 2 896 |
| - do jednostek powiązanych | | |
| - do pozostałych jednostek | 5 328 | 2 896 |
| <u>Razem</u> | <u>1 242 903</u> | <u>949 104</u> |

| Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży | w tys. PLN | |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług | 1 226 169 | 938 852 |
| - sprzedaż krajowa | 1 226 169 | 938 852 |
| - sprzedaż eksportowa | | |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów | 11 406 | 7 356 |
| - sprzedaż krajowa | 11 406 | 7 356 |
| - sprzedaż eksportowa | | |
| Przychody netto ze sprzedaży materiałów | 5 328 | 2 896 |
| - sprzedaż krajowa | 5 328 | 2 896 |
| - sprzedaż eksportowa | | |
| <u>Razem</u> | <u>1 242 903</u> | <u>949 104</u> |

| Rozliczenie zysków lub strat z tytułu usług długoterminowych w trakcie realizacji | w tys. PLN | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| Przychody zafakturowane usług w trakcie realizacji | 1 055 521 | 577 557 |
| Korekta przychodów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych | -34 | 143 088 |
| Razem | 1 055 487 | 720 645 |
| Koszty poniesione usług w trakcie realizacji | -628 918 | -331 749 |
| Korekta kosztów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych | | |
| Razem | -628 918 | -331 749 |
| Straty na kontraktach realizowanych | | |
| Wpływ na wynik finansowy bieżący | -34 | 143 088 |
| Wpływ na wyniki skumulowane niezakończonych kontraktów na dzień bilansowy | 426 569 | 388 896 |

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

Nota 18. Koszt własny sprzedaży

| Koszty własne sprzedaży | w tys. PLN | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| Koszty wytworzenia sprzedanych produktów | -1 089 923 | -838 743 |
| - do jednostek powiązanych | | |
| - do pozostałych jednostek | -1 089 923 | -838 743 |
| Wartość sprzedanych towarów | -10 927 | -7 223 |
| - do jednostek powiązanych | | |
| - do pozostałych jednostek | -10 927 | -7 223 |
| Wartość sprzedanych materiałów | -4 746 | -2 566 |
| - do jednostek powiązanych | | |
| - do pozostałych jednostek | -4 746 | -2 566 |
| Razem | -1 105 597 | -848 532 |

| Koszty własne sprzedaży | w tys. PLN | |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| Koszty wytworzenia sprzedanych produktów | -1 089 923 | -838 743 |
| - koszty własne sprzedaży krajowej | -1 089 923 | -838 743 |
| - koszty własne sprzedaży eksportowej | | |
| Wartość sprzedanych towarów | -10 927 | -7 223 |
| - koszty własne sprzedaży krajowej | -10 927 | -7 223 |
| - koszty własne sprzedaży eksportowej | | |
| Wartość sprzedanych materiałów | -4 746 | -2 566 |
| - koszty własne sprzedaży krajowej | -4 746 | -2 566 |
| - koszty własne sprzedaży eksportowej | | |
| Razem | -1 105 597 | -848 532 |

| Struktura kosztów według rodzajów | w tys. PLN | |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| Amortyzacja | -13 997 | -11 682 |
| Zużycie materiałów i energii | -221 344 | -201 362 |
| Usługi obce | -790 466 | -598 240 |
| Podatki i opłaty, w tym: | -7 653 | -7 124 |
| Wynagrodzenia | -68 756 | -59 450 |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | -12 365 | -11 396 |
| Pozostałe koszty rodzajowe | -35 077 | -43 592 |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | -15 173 | -9 789 |
| Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki | | |
| Razem | -1 164 832 | -942 635 |

| Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym | w tys. PLN | |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| W koszcie własnym sprzedaży | -1 105 597 | -848 532 |
| W zmianie stanów aktywów | | -40 037 |
| W kosztach sprzedaży | -4 656 | -6 182 |
| W kosztach ogólnych zarządu | -54 580 | -47 884 |
| W innych pozycjach | | |
| Razem: | -1 164 832 | -942 635 |

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

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

Nota 20. Pozostałe przychody i koszty

| Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej | w tys. PLN | |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| Koszty sprzedaży | -4 656 | -6 182 |
| Koszty zarządu | -54 580 | -47 884 |
| Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne | -16 234 | -5 740 |
| Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne | 2 404 | 1 553 |
| Koszty restrukturyzacji | | |
| Wynik z rozliczeń spraw sądowych | 241 | |
| Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych | 12 805 | 57 |
| Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych | 555 | 12 368 |
| Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych | | -13 884 |
| Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych | -165 | |
| Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych | | |
| Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych | | |
| Dywidendy | | |
| Odsetki | 91 | 399 |
| Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy | -8 517 | |
| 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 | | |
| Inne przychody | 29 897 | 16 811 |
| Inne koszty | -14 739 | -5 852 |
| Przychody razem | 45 993 | 31 188 |
| Koszty razem | -98 890 | -79 542 |

| Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności | w tys. PLN | |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| 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 nieinwestycyjne | w tys. PLN | |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | |
| -zawiązanie odpisu aktualizującego | | |
| -odwrócenie odpisu aktualizującego | | |
| Wartości niematerialne | | |
| -zawiązanie odpisu aktualizującego | | |
| -odwrócenie odpisu aktualizującego | | |
| Należności | -13 830 | -4 187 |
| -zawiązanie odpisu aktualizującego | -16 234 | -5 740 |
| -odwrócenie odpisu aktualizującego | 2 404 | 1 553 |
| 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 | -16 234 | -5 740 |
| Razem odwrócenie odpisów aktualizujących | 2 404 | 1 553 |

| Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych | w tys. PLN | |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| Przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych | | |
| Przychody ze sprzedaży do jednostek pozostałych | | |
| Koszt własny sprzedaży do jednostek powiązanych | | |
| Koszt własny sprzedaży do jednostek pozostałych | -165 | |
| Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych | 555 | 12 368 |
| Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych | | -13 884 |
| Wynik na inwestycjach w nieruchomości | 390 | -1 516 |

| Przychody i koszty z inwestycji finansowych | w tys. PLN | |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| Dywidendy do jednostek powiązanych | | |
| Dywidendy do jednostek pozostałych | | |
| Odsetki do jednostek powiązanych | | |
| Odsetki do jednostek pozostałych | 91 | 399 |
| 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 | 91 | 399 |

| Inne przychody | w tys. PLN | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| Dotacje otrzymane | 17 974 | 9 220 |
| Pozostałe przychody od jednostek pozostałych-refaktury | 1 418 | 1 546 |
| Pozostałe przychody od pozostałych jednostek | 10 505 | 6 045 |
| Razem | 29 897 | 16 811 |

| Inne koszty | w tys. PLN | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| Darowizny | | |
| Pozostałe koszty od jednostek pozostałych-refaktury | -1 418 | -1 546 |
| Pozostałe koszty od pozostałych jednostek | -13 321 | -4 306 |
| Razem | -14 739 | -5 852 |

Nota 21. Koszty finansowe

| Koszty finansowe | Nr Noty | w tys. PLN | |
|---|---------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | Za okres: | Za okres: |
| | | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| Odsetki od kredytów | | -9 685 | -12 242 |
| 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 | | -915 | -912 |
| Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych | | | -575 |
| Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek | | -588 | -351 |
| Wycena instrumentów kapitałowych | | | |

| | | | |
|--|--|----------------|----------------|
| Odsetki z tytułu umów faktoringowych | | -333 | -479 |
| Różnice kursowe od zobowiązań finansowych | | -571 | |
| Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych | | | |
| Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek | | -2 044 | -664 |
| Koszty razem finansowe | | -14 136 | -15 223 |

Nota 22. Podatek dochodowy

| Podatek dochodowy | w tys. PLN | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| Podatek dochodowy część bieżąca | -20 720 | -6 318 |
| Podatek dochodowy część odroczone | 8 641 | -2 553 |
| Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego | | |
| Korekty dotyczące lat poprzednich | | |
| Razem podatek dochodowy | -12 079 | -8 871 |

| Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej | w tys. PLN | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 70 273 | 36 995 |
| Stawka ustawowa podatku w % | 19% | 19% |
| Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny) | -13 352 | -7 029 |
| 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 | 1 273 | -1 842 |
| Inne | | |
| Podatek dochodowy w rachunku wyników | -12 079 | -8 871 |

| Podatek odroczony | w tys. PLN | |
|--|----------------------|-----------------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Aktywo z tytułu podatku odroczonego | 21 829 | 23 061 |
| - z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze | 638 | 541 |
| - z tytułu pozostałych rezerw | 780 | 2 902 |
| - z tytułu naliczonych odsetek | 1 | 16 |
| - z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe | 1 221 | 1 203 |
| - z tytułu wyceny inwestycji | 113 | 147 |
| - z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych | 8 389 | 323 |
| - z tytułu strat z lat ubiegłych | 5 202 | 14 331 |
| - z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych | 4 608 | 36 |
| - z tytułu różnic kursowych | 44 | 33 |
| - pozostałe | 833 | 3 562 |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego | 24 307 | 34 180 |
| - z tytułu naliczonych odsetek | 212 | 704 |
| - z tytułu wyceny inwestycji | 3 407 | 3 423 |
| - z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych | 4 266 | 10 057 |
| - z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych | 16 133 | 19 711 |
| - z tytułu różnic kursowych | 2 | 6 |
| - z tytułu wartości firmy | | |
| - pozostałe | 288 | 279 |
| <u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto</u> | <u>-2 478</u> | <u>-11 119</u> |

| Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto | w tys. PLN | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu | -11 119 | -8 566 |
| Odniesienie na wynik finansowy | 8 641 | -2 553 |
| Odniesienie na pozostałe całkowite dochody | | |
| Inne odniesienie na kapitał własny | | |
| Jednostki zależne | | |
| <u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu</u> | <u>-2 478</u> | <u>-11 119</u> |

| Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) | w tys. PLN | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu | -2 410 | -2 709 |
| Zapłata (zwrot) podatku dochodowego | 6 988 | 6 617 |
| Bieżące naliczenie podatku dochodowego | -20 720 | -6 318 |
| Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu | -16 142 | -2 410 |

Nota 23. Inne całkowite dochody

| Inne całkowite dochody | w tys. PLN | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| 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 24. Zysk na jedną akcję

| Zysk na jedną akcję | w tys. PLN | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej | 58 193 | 28 124 |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej | | |
| Razem | 58 193 | 28 124 |
| Średnioważona ilość akcji zwykłych w tysiącach sztuk | 91 744 | 91 744 |
| Podstawowy zysk na jedną akcję | <u>0.63</u> | <u>0.31</u> |
| Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek) | | |
| Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję | 58 193 | 28 124 |
| 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 | 91 744 |
| Rozwodniony zysk na jedną akcję | <u>0.63</u> | <u>0.31</u> |

Nota 25. Segmenty operacyjne

Działalność sporządzającego sprawozdanie finansowe w całości dotyczy terytorium kraju, w związku z czym nie prezentuje się segmentów geograficznych. W Grupie Kapitałowej, w której Emitent jest jednostką dominującą, wyróżnia się segmenty operacyjne. W ramach tego podziału działalność Emitenta przypisana jest do segmentu usług budowlano-montażowych.

Pozostała działalność, nie mająca istotnego wpływu na finansowo-majątkową sytuację sporządzającego sprawozdanie finansowe został przypisana do pozycji pozostałych.

| Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym | Działalność budowlano montażowa | Działalność deweloperska | Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej | Działalność wystawowo targowa | Pozostałe | Razem | Wyłączenia | Razem po włączeniach wzajemnych |
|--|--------------------------------------|--------------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2020 do 31.12.2020 |
| Działalność kontynuowana | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Przychody ze sprzedaży | 1 153 163 | 114 584 | 32 877 | 4 683 | 10 766 | 1 316 073 | -73 170 | 1 242 903 |
| Koszt własny sprzedaży | -1 065 022 | -86 862 | -27 322 | -2 206 | -12 061 | -1 193 473 | 87 876 | -1 105 597 |
| Zysk brutto na sprzedaży | 88 141 | 27 722 | 5 555 | 2 477 | -1 295 | 122 600 | 14 706 | 137 306 |
| EBIT | 40 802 | 17 884 | 5 999 | 23 200 | -1 295 | 86 590 | -2 181 | 84 409 |
| Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem | 26 545 | 17 660 | 1 955 | 21 723 | -1 295 | 66 588 | 3 685 | 70 273 |
| Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną | -6 028 | -3 337 | -431 | -812 | -372 | -10 980 | -1 099 | -12 079 |
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej | 20 517 | 14 323 | 1 524 | 20 911 | -1 667 | 55 608 | 2 585 | 58 193 |
| Działalność zaniechana | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej | | | | | | | | |
| ZYSK (STRATA) NETTO | <u>20 517</u> | <u>14 323</u> | <u>1 524</u> | <u>20 911</u> | <u>-1 667</u> | <u>55 608</u> | <u>2 585</u> | <u>58 193</u> |
| Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej | <u>20 517</u> | <u>14 323</u> | <u>1 524</u> | <u>20 911</u> | <u>-1 667</u> | <u>55 608</u> | <u>2 585</u> | <u>58 193</u> |

Z uwagi na pandemię Covid 19 w roku 2020 segment działalności wystawowo – targowej, w którym działa Expo Mazury S.A. w likwidacji nie przyniósł oraz nie wygenerował wyniku. W pozycji tej wskazano wielkości ekonomiczne wynikające z wynajmu powierzchni komercyjnych magazynowych dla IKEA Industry. Przychody z tego tytułu w okresie porównawczym również wykazywane były w tym segmencie. Począwszy od dnia 01.01.2021 r. Grupa nie będzie prowadzić działalności w tym segmencie.

| Koncentracja odbiorców wg segmentów działalności | 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 31.12.2020 | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2020 do 31.12.2020 |
| Odbiorca 1 | 626 571 | | | | | 626 571 | | 626 571 |
| Odbiorca 2 | 83 084 | | | | | 83 084 | | 83 084 |
| Odbiorca 3 | 49 306 | | | | | 49 306 | | 49 306 |
| RAZEM | 758 961 | | | | | 758 961 | | 758 961 |

| 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: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2020 | 31.12.2020 | 31.12.2020 | 31.12.2020 | 31.12.2020 | 31.12.2020 | 31.12.2020 |
| Aktywa trwałe | 569 389 | 108 987 | 445 929 | 77 341 | | 1 201 646 | -523 744 | 677 902 |
| Aktywa obrotowe | 589 769 | 277 536 | 27 324 | 95 275 | | 989 904 | -128 676 | 861 227 |
| Aktywa razem | 1 159 158 | 386 523 | 473 253 | 172 615 | - | 2 191 549 | -652 420 | 1 539 129 |
| Kapitał własny | 380 923 | 292 481 | 255 439 | 125 947 | | 1 054 790 | -593 181 | 461 610 |
| Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 368 848 | 45 012 | 180 483 | 24 121 | | 618 464 | -12 646 | 605 818 |
| Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 409 387 | 49 030 | 37 331 | 22 547 | | 518 295 | -46 594 | 471 701 |
| Razem kapitały i zobowiązania | 1 159 158 | 386 523 | 473 253 | 172 615 | - | 2 191 549 | -652 420 | 1 539 129 |

| Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w okresie sprawozdawczym | Działalność budowlano montażowa | Działalność deweloperska | Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej | Działalność wystawowo targowa | Pozostałe | Razem | Wyłączenia | Razem po włączeniach wzajemnych |
|--|---------------------------------|--------------------------|---|-------------------------------|--------------|--------------|------------|---------------------------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2020 | 31.12.2020 | 31.12.2020 | 31.12.2020 | 31.12.2020 | 31.12.2020 | 31.12.2020 |
| Wartość firmy przypisana do segmentu | 4 509 | | | | | | | 4 509 |
| Stopa wolna od ryzyka | 3,10% | 3,10% | 3,10% | 3,10% | 3,10% | 3,10% | | |
| Ryzyko ogólne wg. Damodorana | 6,90% | 6,90% | 6,90% | 6,90% | 6,90% | 6,90% | | |
| współczynnik beta dla branży wg. Damodorana | 0,72 | 0,58 | 0,36 | 0,86 | 0,37 | 0,58 | | |
| Ryzyka jednostkowe | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | | |
| Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych | 9,20% | 7,80% | 5,60% | 10,60% | 5,70% | 7,78% | | 7,78% |

| Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym | Działalność budowlano montażowa | Działalność deweloperska | Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej | Działalność wystawowo targowa | Pozostałe | Razem | Wyłączenia | Razem po włączeniach wzajemnych |
|--|---------------------------------|-----------------------------|--|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2019 do 31.12.2019 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| <u>Działalność kontynuowana</u> | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Przychody ze sprzedaży | 908 442 | 92 716 | 46 646 | 8 032 | 1 800 | 1 057 636 | -108 532 | 949 104 |
| Koszt własny sprzedaży | -849 841 | -74 091 | -27 690 | -5 625 | -2 544 | -959 791 | 111 259 | -848 532 |
| Zysk brutto na sprzedaży | 58 601 | 18 625 | 18 956 | 2 407 | -744 | 97 845 | 2 727 | 100 572 |
| EBIT | 25 635 | 10 773 | 15 224 | 4 428 | -744 | 55 316 | -3 098 | 52 218 |
| Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem | 11 723 | 10 791 | 11 135 | 2 576 | -744 | 35 481 | 1 514 | 36 995 |
| Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną | -2 543 | -2 052 | -1 958 | -2 115 | 36 | -8 632 | -239 | -8 871 |
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej | 9 180 | 8 739 | 9 177 | 461 | -708 | 26 849 | 1 275 | 28 124 |
| <u>Działalność zaniechana</u> | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej | | | | | | | | |
| <u>ZYSK (STRATA) NETTO</u> | 9 180 | 8 739 | 9 177 | 461 | -708 | 26 849 | 1 275 | 28 124 |
| <u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u> | 9 180 | 8 739 | 9 177 | 461 | -708 | 26 849 | 1 275 | 28 124 |

| 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: |
| | 31.12.2019 | 31.12.2019 | 31.12.2019 | 31.12.2019 | 31.12.2019 | 31.12.2019 | 31.12.2019 | 31.12.2019 |
| Aktywa trwałe | 527 417 | 22 024 | 235 025 | 155 499 | | 939 965 | -421 333 | 518 632 |
| Aktywa obrotowe | 404 853 | 245 615 | 7 980 | 2 213 | | 660 661 | -32 862 | 627 799 |
| Aktywa razem | 932 270 | 267 639 | 243 005 | 157 712 | - | 1 600 626 | -454 195 | 1 146 431 |
| Kapitał własny | 357 416 | 185 052 | 182 016 | 105 036 | | 829 520 | -424 270 | 405 250 |
| Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 231 264 | 26 723 | 44 196 | 46 946 | | 349 129 | -1 951 | 347 178 |
| Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 343 590 | 55 864 | 16 793 | 5 730 | | 421 977 | -27 974 | 394 003 |
| Razem kapitały i zobowiązania | 932 270 | 267 639 | 243 005 | 157 712 | - | 1 600 626 | -454 195 | 1 146 431 |

| Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w tys. PLN w okresie porównawczym | Działalność budowlano-montażowa | Działalność deweloperska | Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej | Działalność wystawowo-targowa | Pozostałe | Razem | Wyłączenia | Razem po włączeniach wzajemnych |
|--|---------------------------------|--------------------------|--|-------------------------------|---------------|------------|------------|---------------------------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2019 | 31.12.2019 | 31.12.2019 | 31.12.2019 | 31.12.2019 | 31.12.2019 | 31.12.2019 | 31.12.2019 |
| Wartość firmy przypisana do segmentu | 4 509 | | | 8 517 | | | | 13 026 |
| Stopa wolna od ryzyka | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | | | |
| Ryzyko ogólne wg. Damodorana | 6,06% | 6,06% | 6,06% | 6,06% | 6,06% | | | |
| współczynnik beta dla branży wg. Damodorana | 0,75 | 0,85 | 0,63 | 0,75 | 0,93 | | | |
| Ryzyka jednostkowe | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | | | |
| Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych | 8,80% | 9,70% | 7,71% | 8,80% | 10,43% | | | 10,43% |

Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

| Transakcje z jednostkami powiązаныmi | w tys. PLN | | | | | | | |
|---|-------------------|------------|--|------------|--|------------|---|------------|
| | Jednostki zależne | | Jednostki współzależne i stowarzyszone | | Pozostałe jednostki powiązane nieposiadające powiązań kapitałowych | | Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel | |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Przychody ze sprzedaży | 91 061 | 107 410 | | | | | | |
| Przychody ze zbycia majątku trwałego | 1 | | | | | | | |
| Przychody z tytułu odsetek | 2 115 | 3 786 | | | | | | |
| Pozostałe przychody | | | | | | | | |
| Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych | | | | | | | | |
| Nabycie usług i inne koszty operacyjne | -3 960 | -840 | | | | | | |
| Nabycia aktywów trwałych | | | | | | | | |
| Koszty odsetek | -2 659 | -1 663 | | | | | | |
| Pozostałe koszty | | | | | | | | |
| Pożyczki otrzymane | | | | | | | | |
| Pożyczki udzielone | | | | | | | | |
| Koszty wynagrodzeń | | | | | | | -4 685 | -3 946 |
| Należności z tytułu pożyczek | | | | | | | | |
| Należności handlowe i pozostałe | 21 708 | 17 951 | | | | | | |
| Zobowiązania z tytułu pożyczek | | | | | | | | |
| Zobowiązania handlowe i pozostałe | -16 113 | -9 379 | | | | | | |

| Wynagrodzenia kluczowego personelu | Jednostka | Funkcja | Wynagrodzenia | | Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi | | Dodatkowe informacje |
|------------------------------------|-------------|---|---------------|------------|---|------------|---|
| | | | w tys. PLN | | w tys. PLN | | |
| | | | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2019 | |
| Jerzy Mirgos | MIRBUD S.A. | Prezes Zarządu | 1 278 | 1 122 | | | Na wynagrodzenie składa się wynagrodzenie z umowy o pracę, pełnienia funkcji Prezesa Zarządu oraz otrzymane przychody z tytułu udzielonych jednostce poręczeń |
| Sławomir Nowak | MIRBUD S.A. | Wiceprezes Zarządu | 1 139 | 990 | | | |
| Paweł Korzeniowski | MIRBUD S.A. | Członek Zarządu | 846 | 660 | | | |
| Tomasz Sałata | MIRBUD S.A. | Członek Zarządu | 839 | 647 | | | |
| Ewa Przybył | MIRBUD S.A. | Prokurent | 358 | 313 | | | |
| Wiesław Kosonóg | MIRBUD S.A. | Przewodniczący Rady Nadzorczej | 37 | 21 | | | |
| Waldemar Borzykowski | MIRBUD S.A. | Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej | 36 | 36 | | | |
| Agnieszka Maria Bujnowska | MIRBUD S.A. | Sekretarz Rady Nadzorczej | 36 | 36 | | | |
| Hubert Bojdo | MIRBUD S.A. | Członek Rady Nadzorczej | 30 | 30 | | | |
| Andrzej Zakrzewski | MIRBUD S.A. | Członek Rady Nadzorczej | 30 | 30 | | | |
| Wiktoria Braun | MIRBUD S.A. | Członek Rady Nadzorczej | 31 | 16 | | | |
| Artur Sociński | MIRBUD S.A. | Członek Rady Nadzorczej | 24 | | | | |
| Krystyna Lachowicz | MIRBUD S.A. | Członek Rady Nadzorczej | | 17 | | | |
| Dariusz Jankowski | MIRBUD S.A. | Przewodniczący Rady Nadzorczej | | 28 | | | |

| | | | | | | |
|-------|--|--|-------|-------|--|--|
| Razem | | | 4 685 | 3 946 | | |
|-------|--|--|-------|-------|--|--|

| Wynagrodzenia kluczowego personelu jednostek zależnych | Jednostka | Funkcja | Wynagrodzenia | | Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi | |
|--|-------------------------------|---------|---------------|--------------|---|------------|
| | | | w tys. PLN | | w tys. PLN | |
| | | | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Zarząd | Kobylarnia S.A. | | 1 757 | 1 150 | | |
| Rada Nadzorcza | Kobylarnia S.A. | | 55 | 43 | | |
| Zarząd | JHM Development S.A. | | 1 378 | 1 133 | | |
| Rada Nadzorcza | JHM Development S.A. | | 88 | 98 | | |
| Zarząd | Marywilska 44 Sp. z o. o. | | 921 | 850 | | |
| Rada Nadzorcza | Marywilska 44 Sp. z o. o. | | 81 | 81 | | |
| Zarząd | Expo Mazury S.A. w likwidacji | | 111 | 183 | | |
| Rada Nadzorcza | Expo Mazury S.A. w likwidacji | | 39 | 60 | | |
| Razem | | | 4 430 | 3 598 | | |

Nota 27. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

| Wynagrodzenie biegłego rewidenta | w tys. PLN | |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 111 | 111 |
| Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego | 59 | 64 |
| Pozostałe usługi | 7 | |
| <u>Razem</u> | <u>177</u> | <u>175</u> |

Nota 28. Instrumenty finansowe

| Aktywa finansowe wg MSR 39 | Dostępne do sprzedaży | | Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy | | Pożyczki i należności | | Instrumenty zabezpieczające | |
|--|-----------------------|------------|---|------------|-----------------------|----------------|-----------------------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Pożyczki udzielone | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Pochodne instrumenty finansowe | | | | | | | | |
| Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej | | | | | | | | |
| Należności handlowe i inne | | | | | 297 092 | 269 068 | | |
| Środki pieniężne i ekwiwalenty | | | | | 288 997 | 108 151 | | |
| Pozostałe aktywa finansowe | | | | | | | | |
| <u>Razem Aktywa finansowe</u> | - | - | - | - | 586 089 | 377 219 | - | - |
| Przychody z dywidend | | | | | | | | |
| Przychody z tytułu odsetek | - | - | - | - | 91 | 399 | - | - |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych | | | | | | | | |
| Odwrócenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych | - | - | - | - | -13 830 | -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> | - | - | - | - | -13 739 | -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: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Kredyty | - | - | - | - | 372 795 | 262 541 | - | - |
| Pochodne instrumenty finansowe | | | | | | | | |
| Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej | | | | | | | | |
| Zobowiązania handlowe i inne | | | | | 642 647 | 385 481 | | |
| Pozostałe zobowiązania finansowe | | | | | | | | |
| <u>Razem zobowiązania finansowe</u> | - | - | - | - | <u>1 015 442</u> | <u>648 022</u> | - | - |
| Odsetki | - | - | - | - | -10 933 | -14 208 | - | - |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych | | | | | -571 | | | |
| 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> | - | - | - | - | <u>-11 504</u> | <u>-14 208</u> | - | - |

| Instrumenty finansowe wg hierarchii wartości godziwej | Poziom I | | Poziom II | | Poziom III | |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 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 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych

Nie stwierdzono, żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi

Pozycja nie występuje.

Nota 31. Połączenia przedsięwzięć

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne

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

Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

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

Nota 34. Struktura zatrudnienia

| Struktura zatrudnienia | w przeliczeniu na pełne etaty | |
|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2020 do 31.12.2020 | od 01.01.2019 do 31.12.2019 |
| Pracownicy nieprodukcyjni | 394 | 354 |
| Pracownicy produkcyjni | 274 | 282 |
| Pracownicy na umowach kontraktowych | 184 | 156 |
| Razem | 852 | 792 |

Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone

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

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

Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

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

Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach

| Tytuł zabezpieczenia | Rodzaj zabezpieczenia | Wartość zadłużenia | Wartość zabezpieczenia w tys. PLN | | | Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN | | data wygaśnięcia |
|--|---|--------------------|-----------------------------------|------------|------------|--|------------|------------------|
| | | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | | |
| | | 31.12.2020 | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2019 | dd-mm-rrrr | |
| Zabezpieczenie kredytu 202-129/3/II/2/2008 | hipoteka | 3 294 | 26 700 | 26 700 | 21 283 | 22 078 | 01.03.2023 | |
| Zabezpieczenie pożyczki ARP | hipoteka | 37 000 | 60 000 | 60 000 | 67 856 | 67 856 | 31.12.2020 | |
| Zabezpieczenie kredytu S/64/11/2018/1245/K/KON BOŚ BANK | hipoteka | | | 44 235 | | 34 371 | 31.05.2020 | |
| Zabezpieczenie kredytu S/65/11/2018/1245/K/KOO BOŚ BANK | hipoteka | | | 44 235 | | 34 371 | 31.05.2020 | |
| Zabezpieczenie kredytu KIN 173850 | depozyt pieniężny, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie | 25 565 | 57 030 | 56 213 | 7 530 | 6 713 | 02.05.2028 | |
| Zabezpieczenie kredytu KRB 13313177 | cesja wierzytelności, zastawa rejestrowy rachunku bankowego | | 7 530 | 6 713 | 7 530 | 6 713 | 29.12.2022 | |
| Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego 3472510/34/K/OB/19, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. | hipoteka | | | 30 260 | | 13 407 | 31.12.2021 | |
| Zabezpieczenie kredytu rewalwingowego 3472510/33/K/RE/19, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości | hipoteka | | | 510 | | 13 407 | 31.12.2021 | |
| Zabezpieczenie kredytu obrotowego 3472510/162/K/OB/18, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. | hipoteka | | | 21 640 | | 14 949 | 31.12.2021 | |

| | | | | | | | |
|--|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|------------|
| Zabezpieczenie kredytu KIN/1718350 | hipoteka | 30 545 | 49 500 | 49 500 | 81 495 | 81 718 | 02.05.2028 |
| Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 30/KG010/18, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach | hipoteka | 525 | 5 400 | 5 400 | 1 574 | 2 552 | 31.07.2021 |
| Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego zgodnie z umową nr 22/KG110/19 udzielonego przez Bank Spółdzielczy | hipoteka | 8 175 | 17 645 | 17 645 | 11 624 | 10 124 | 31.12.2034 |
| Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 3472510/248/K/OB/19, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. | hipoteka | 7 166 | 27 115 | | 13 376 | | 31.12.2022 |
| Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 3472510/249/K/RE/19, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. | weksel in blanco | 125 | | | | | 31.12.2021 |
| Zabezpieczenie obligacji serii B | hipoteka | 1 441 | 15 015 | 15 015 | 1 289 | 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 | 81 495 | 81 718 | 27.03.2026 |
| Zabezpieczenie kredytu WK14-000016 | hipoteka | | 15 000 | 15 000 | 4 588 | 5 161 | 30.11.2021 |
| Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 21/KG110/20, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach | hipoteka | 1 355 | 10 600 | | 4 335 | | 30.06.2022 |
| Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową nr S/71/09/2020/1245/K/KON, udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska | hipoteka | 617 | 48 235 | | 47 000 | | 22.12.2022 |

| | | | | | | | |
|--|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------|
| Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 050/20/23, udzielonego przez Warszawski Bank Spółdzielczy | hipoteka | 11 906 | 23 315 | | 22 155 | | 31.12.2022 |
| Zabezpieczenie transakcji skarbowej IRS zgodnie z umową kredytową nr U0002350765350 | hipoteka | | 6 000 | 6 000 | 81 495 | 81 718 | 27.07.2018 |
| Zabezpieczenie kredytu nieodnawialnego, zgodnie z umową nr WAR/6570/19/682/RB udzielonego przez BNP Paribas Bank Polska S.A. | hipoteka | 3 642 | 6 465 | 6 465 | 14 296 | 14 190 | 10.08.2024 |
| Zabezpieczenie kredytu 19/5066 | hipoteka | 5 591 | 9 317 | 9 317 | 292 | 292 | 31.12.2029 |
| Razem | - | 155 731 | 441 117 | 471 098 | 469 213 | 497 628 | - |

| Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań | w tys. PLN | |
|---|----------------|----------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 181 989 | 185 850 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 36 318 | 39 741 |
| Aktywa finansowe | | |
| Wartości niematerialne | | |
| Pozostałe aktywa | 93 815 | 72 512 |
| Razem | 312 122 | 298 103 |

Nota 38. Sprawy sądowe

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

Na dzień 31.12.2020 r. toczyły się sprawy sądowe dotyczące zobowiązań przeciwko Emitentowi, na łączną wartość przedmiotu sporu 5 674 tys. zł.

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

Na dzień 31.12.2020 r. toczyły się sprawy sądowe dotyczące wierzytelności z powództwa Emitenta sprawozdanie, na łączną wartość przedmiotu sporu 3 822 tys. zł.

W okresie objętym niniejszym raportem toczyły się istotne postępowania dotyczące wierzytelności Kobylarnia S.A. - spółka zależna Emitenta.

W dniu 25.02.2020 r. KOBYLARNIA S.A. jako lider konsorcjum wniosła pozew przeciwko GDDKiA o wartości przedmiotu sporu 67.422 tys. zł obejmujący roszczenie o waloryzację wynagrodzenia Konsorcjum w związku z realizacją zadań inwestycyjnych: obwodnica Inowrocławia (łącznik), obwodnica Bolkowa, budowa fragmentu drogi ekspresowej S-5. Łączna wartość sporów KOBYLARNIA S.A. z GDDKiA na dzień 31.12.2020 r. wyniosła 71.820 tys. zł.

Odpisy aktualizujące wartość należności tworzone są w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności.

Nota 39. Zobowiązania warunkowe

| Wykaz udzielonych poręczeń dla innych podmiotów wg jednostek | Tytuł poręczenia | Wartość poręczenia tys. PLN | | Wartość zobowiązania tys. PLN | | data wygaśnięcia poręczenia |
|--|---|-----------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| | | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | |
| | | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2019 | |
| <u>Wobec jednostek powiązanych</u> | - | - | - | - | - | - |
| MARYWILSKA 44 Sp. z o. o | Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A. | 49 500 | 49 500 | 25 565 | 27 273 | 02.05.2028 |
| MARYWILSKA 44 Sp. z o. o | Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A. | 4 500 | 10 000 | | | 30.09.2022 |
| JHM Development S.A. | Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A | | 89 912 | | | 31.05.2023 |
| JHM 1 Sp. z o. o. | Zabezpieczenie kredytu Santander Bank Polska S.A. | 10 595 | 10 007 | 7 053 | 7 612 | 30.09.2031 |
| KOBYLARNIA S.A. | Zabezpieczenie kredytu BGK S.A | 15 000 | 15 000 | | 3 466 | 30.11.2021 |
| EXPO MAZURY S.A. w likwidacji | Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A | 75 000 | 75 000 | 18 784 | 19 556 | 27.03.2029 |
| KOBYLARNIA S.A. | Zabezpieczenie gwarancji bankowej BANK S.A | 24 150 | 7 440 | | | 15.02.2022 |
| KOBYLARNIA S.A. | Zabezpieczenie kredytu BGK S.A | 9 318 | 9 318 | 5 591 | 5 467 | 31.12.2029 |
| KOBYLARNIA S.A. | Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A | 11 970 | 11 970 | | | 15.02.2021 |
| KOBYLARNIA S.A. | Zabezpieczenie kredytu BGK S.A | 15 000 | 37 500 | | 21 080 | 30.11.2021 |
| KOBYLARNIA S.A. | Zabezpieczenie kredytu BGK S.A | 22 500 | 22 500 | | 8 073 | 31.12.2020 |
| <u>Wobec pozostałych jednostek</u> | - | - | - | - | - | - |
| <u>Razem</u> | - | - | <u>237 533</u> | <u>338 147</u> | <u>56 993</u> | <u>92 527</u> |

| Pozostałe zobowiązania warunkowe | w tys. PLN | |
|---|----------------|----------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Z tytułu gwarancji należytego wykonania | 332 537 | 313 141 |
| Z tytułu usunięcia wad i usterek | 177 919 | 139 973 |
| Z tytułu zwrotu zaliczki | 201 210 | 92 377 |
| Razem | 711 665 | 545 491 |

Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem

| Grupa ryzyk | Ryzyko | Możliwość wystąpienia | Znaczenie dla działalności Grupy | Wpływ ryzyka za wynik finansowy | Wpływ ryzyka na kapitał własny |
|---|--|-----------------------|----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Ryzyko związane z 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 |
| inwestycyjne | 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%, nie przewiduje wpływu na kapitał własny Emitenta.

W obszarze wynajmu powierzchni komercyjnych występują znaczące, niekorzystne skutki stanu epidemicznego, które mają wpływ na osiągnięte wyniki finansowe MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

W perspektywie obecnego okresu rozliczeniowego Zarząd Emitenta przewiduje możliwy wpływ tego ryzyka na wynik finansowy - obniżenie o ok. 30%, nie przewiduje wpływu na kapitał własny Emitenta.

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

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

Zarządzanie ryzykiem finansowym

Zarządzanie ryzykiem finansowym

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy zakłada oparcie struktury finansowania Grupy o długoterminowe źródła finansowania. Spółki z Grupy finansują prowadzoną działalność w 70% w oparciu o kapitał obcy poprzez:

- kredyty,
- pożyczki,
- obligacje
- 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 14. zawiera analizę zobowiązań Spółki (Grupy), w odpowiednich przedziałach wiekowych na podstawie określonego do umownego terminu wymagalności.

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

Wskaźnik płynności bieżącej = Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe

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

Wskaźnik płynności środków pieniężnych = Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe

Ryzyko zmiany stóp procentowych

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

Na dzień 31.12.2020r. w Grupie Kapitałowej MIRBUD transakcje zabezpieczające stopę procentową dla długoterminowych kredytów złotówkowych zawarły Spółki JHM2 sp. z o.o. i Kobylarnia 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: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów | 372 795 | 262 541 | | |
| Pożyczki udzielone | | | | |
| Inne aktywa finansowe | | | | |
| Inne zobowiązania finansowe | | | | |
| Razem | 372 795 | 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 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku na poziomie – 1,0/+1,0 punktu procentowego (na dzień 31 grudnia 2019 roku na tym samym poziomie) dla złotego i euro.

Poniżej podano wpływ zmiany stóp procentowych na wynik netto i sumę bilansową według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku.

| Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych | Stan na: 31.12.2020 | Wpływ na zysk/(stratę netto) | | Wpływ na sumę bilansową | |
|--|------------------------|---|--------------|-------------------------|---------------|
| | | wzrost o 1% | spadek o 1% | wzrost o 1% | spadek o 1% |
| | | Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów | 372 795 | -3 020 | 3 020 |
| Pożyczki udzielone | | | | | |
| Inne aktywa finansowe | | | | | |
| Inne zobowiązania finansowe | | | | | |
| Razem | 372 795 | -3 020 | 3 020 | 3 728 | -3 728 |

Ryzyko zmiany kursów walut

W Grupie MIRBUD jedynie MIRBUD S.A. generuje przychody w walucie obcej. W 2020r Spółka MIRBUD S.A. generowała ponad 12% 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 średnio ok. 70% przychodu walutowego transakcjami terminowymi sprzedaży walut.

| Pozycje narażone na zmianę kursów walut | EUR | | USD | | Inne | |
|---|--------------|--------------|------------|------------|------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów | | | | | | |
| Pożyczki udzielone | | | | | | |
| Należności handlowe i pozostałe | 6 248 | 3 699 | | | | |
| Zobowiązania handlowe i pozostałe | | | | | | |
| Środki pieniężne | 3 127 | 1 102 | | | | |
| Inne aktywa finansowe | | | | | | |
| Razem | 9 375 | 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 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 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 | |
|--|--------------|------------------------------|--------------|-------------------------|--------------|
| | | wzrost o 10% | spadek o 10% | wzrost o 10% | spadek o 10% |
| | | 31.12.2020 | | | |
| Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów | | | | | |
| Pożyczki udzielone | | | | | |
| Należności handlowe i pozostałe | 6 248 | 506 | -506 | 625 | -625 |
| Zobowiązania handlowe i pozostałe | | | | | |
| Środki pieniężne | 3 127 | 253 | -253 | 313 | -313 |
| Inne aktywa finansowe | | | | | |
| Razem | 9 375 | 759 | -759 | 938 | -938 |

Zarząd Emitenta szacuje, że w 2021r udział przychodów w walucie euro ulegnie zmianie do poziomu ok 12% całości przychodów ze sprzedaży. Na dzień 31.12.2020r Emitent miał zabezpieczone przed ryzykiem kursowym ok. 50% szacowanego przychodu walutowego.

- 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.

Z uwagi na niestabilną sytuację gospodarczą będącą skutkiem pandemii wirusa COVID-19, instytucje finansowe dodatkowo zaostrzają politykę kredytową.

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.

- nagle 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 kumulacja 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 wzmaga konkurowanie poprzez oferowanie najdogodniejszych terminy płatności dla dostawców i podwykonawców.

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

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

- w branży deweloperskiej

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

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

Ryzyko działalności wynajmu powierzchni komercyjnych w zakresie hal magazynowo i logistycznych położonych w Ostródzie zarządzanych przez spółkę Marywilska 44 zależy od w stabilności sytuacji makroekonomicznej i ogólnej koniunktury gospodarczej Polski a także konkurencji w branży.

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

Zewnętrzne ryzyka prawne

- zmiany przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego

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

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

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółkę wymaga spełniania wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółka jest zobowiązana do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. 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 któregośkolwiek z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyka związane z bieżącą działalnością

- Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

Rynek polski i sytuacja na rynkach lokalnych, na których działa Grupa, podlegają ciągłym zmianom, których kierunek i natężenie zależne są od szeregu czynników. Dlatego przyszłe wyniki finansowe,

rozwój i pozycja rynkowa Spółek są uzależnione od zdolności do wypracowania i wdrożenia długoterminowej strategii w niepewnych i zmieniających się warunkach otoczenia rynkowego.

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

Do takich czynników należą 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
- 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 któregośkolwiek z powyższych czynników przekładających się na opóźnienie realizowanych projektów lub dodatkowe koszty projektu może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju 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 któregośkolwiek z opisanych wyżej czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

- związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

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

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

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

Niezależnie od powyższego zapłata nieprzewidzianych kar umownych, czy też odszkodowań może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółek. Należy jednak zaznaczyć, iż w latach 2005-2020 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 któregośkolwiek 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 41. Zarządzanie kapitałem

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

Narzędziami służącymi do utrzymania i korygowania strukturę kapitału mogą być:

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

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

| Wyliczenie wskaźnika zadłużenia | w tys. PLN | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Kredyty ogółem | 372 795 | 262 541 |
| Środki pieniężne i ekwiwalenty | -288 997 | -108 151 |
| Zadłużenie netto | 83 798 | 154 390 |
| Kapitał własny | 461 610 | 405 250 |
| Kapitał ogółem | 545 407 | 559 640 |
| Wskaźnik zadłużenia | 15% | 28% |

| Wskaźniki zabezpieczenia płynności finansowej | w tys. PLN | |
|---|------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Dług netto | 83 798 | 154 390 |
| EBITA | 98 406 | 63 900 |
| Kapitał własny | 461 610 | 405 250 |
| Aktywa razem | 1 539 129 | 1 146 431 |
| dług netto/EBITDA | 0,9 | 2,4 |
| kapitał własny/aktywa ogółem | 0,3 | 0,4 |

XII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd dnia 26.04.2021 r.

| | |
|----------------|--------------------|
| Jerzy Mirgos | Sławomir Nowak |
| Prezes Zarządu | Wiceprezes Zarządu |

| | |
|--------------------|-----------------|
| Paweł Korzeniowski | Tomasz Sałata |
| Członek Zarządu | Członek Zarządu |

| |
|---|
| Anna Zuchora |
| Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych |