



# GRUPA KAPITAŁOWA MIRBUD

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za okres od 01.01.2021 do 31.03.2021

według MSSF w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską

SPIS TREŚCI

I. Podstawowe dane finansowe .....	5
II. Informacje ogólne o jednostce .....	9
Przedmiot działalności .....	9
Czas trwania .....	9
Zarząd i Rada Nadzorcza .....	10
Struktura grupy kapitałowej .....	11
Podmioty zależne i metoda konsolidacji .....	12
III. Podstawowe informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym .....	16
Podstawa sporządzenia .....	16
Oświadczenia Zarządu .....	16
Kontynuacja działalności .....	16
Waluta funkcjonalna .....	16
IV. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	17
V. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	18
VI. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	20
VII. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	22
VIII. Stosowane zasady rachunkowości przez Grupę .....	25
Wartości niematerialne .....	25
Koszty prac badawczych i rozwojowych .....	26
Wartość firmy .....	27
Rzeczowe aktywa trwałe .....	27
Prawo wieczystego użytkowania gruntu .....	29
Leasing .....	29
Nieodnawialne zasoby naturalne .....	30
Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia .....	30
Stosowane uproszczenia stosowane w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego .....	31
Nieruchomości inwestycyjne .....	31
Zapasy .....	31
Należności .....	32
Rozliczenia międzyokresowe .....	33
Rozliczenia międzyokresowe przychodów .....	33
Instrumenty finansowe .....	33
Kapitał własny .....	35
Kredyty bankowe i pożyczki .....	35
Zobowiązania .....	36
Zobowiązania warunkowe .....	36

Rezerwy .....	36
Rezerwy na świadczenia pracownicze .....	37
Przychody .....	37
Koszty .....	38
Transakcje w walutach obcych.....	39
Podatek dochodowy .....	39
Zysk na jedną akcję .....	40
Połączenia i konsolidacja .....	40
Zasada zakazu kompensat.....	42
Rachunek przepływów pieniężnych .....	42
Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich.....	42
Pozycje wyjątkowe .....	43
Segmenty z działalności .....	43
Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie .....	43
IX. Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji sprawozdań finansowych.....	45
X. Wpływ na sprawozdanie finansowe bieżących i przyszłych zmian w przepisach o rachunkowości. 45	
XI. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. ....	48
Nota 1 Rzeczowe aktywa trwałe.....	48
Nota 2 Nieruchomości inwestycyjne.....	51
Nota 3 Wartości niematerialne .....	54
Nota 4 Aktywa finansowe długoterminowe( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek zależnych.....	57
Nota 5 Inwestycje wyceniane metodą praw własności. ....	58
Nota 6 Należności handlowe i pozostałe.....	60
Nota 7 Aktywa biologiczne. ....	62
Nota 8 Inne aktywa trwałe gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe). ....	62
Nota 9 Zapasy. ....	62
Nota 10 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty. ....	63
Nota 11 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania. ....	64
Nota 12 Kapitały. ....	64
Nota 13 Rezerwy. ....	68
Nota 14 Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań.....	68
Nota 15 Zobowiązania handlowe i pozostałe. ....	73
Nota 16 Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	79
Nota 17 Przychody ze sprzedaży .....	80

Nota 18 Koszt własny sprzedaży.....	81
Nota 19 Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności.....	83
Nota 20 Pozostałe przychody i koszty.....	83
Nota 21 Koszty finansowe.....	86
Nota 22 Podatek dochodowy.....	87
Nota 23 Inne całkowite dochody.....	89
Nota 24 Zysk na jedną akcję.....	90
Nota 25 Segmenty operacyjne.....	90
Nota 26 Transakcje z jednostkami powiązаныmi.....	97
Nota 27 Wynagrodzenie biegłego rewidenta.....	99
Nota 28 Instrumenty finansowe.....	100
Nota 29 Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych.....	103
Nota 30 Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi.....	103
Nota 31 Połączenia przedsięwzięć.....	103
Nota 32 Planowane istotne nakłady inwestycyjne.....	103
Nota 33 Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.....	103
Nota 34 Struktura zatrudnienia.....	103
Nota 35 Dywidendy deklarırowane i wypłacone.....	103
Nota 36 Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.....	103
Nota 37 Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.....	104
Nota 38 Sprawy sądowe.....	107
Nota 39 Zobowiązania warunkowe.....	108
Nota 40 Cele i zasady zarządzania ryzykiem.....	109
Nota 41 Zarządzanie kapitałem.....	121
XII. Jednoskowa informacja finansowa MIRBUD S.A. za I kwartał 2021.....	141
XIII. Informacje dodatkowe do skonsolidowanego raportu kwartalnego.....	141
XIV. Zatwierdzenie do publikacji.....	141

**I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE**

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
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 =			4,5721	4,3963
Przychody ze sprzedaży	298 345	192 711	65 253	43 835
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	36 893	11 719	8 069	2 666
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	32 570	8 553	7 124	1 946
Zysk (strata) netto	27 505	6 618	6 016	1 505
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	27 505	6 618	6 016	1 505
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-68 923	-36 216	-15 075	-8 238
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 183	-1 645	259	-374
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-16 492	-4 009	-3 607	-912
Przepływy pieniężne netto razem	-84 233	-41 870	-18 423	-9 524
zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,30	0,07	0,07	0,02
zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,30	0,07	0,07	0,02

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,6603	4,6148
Aktywa razem	1 485 165	1 539 129	318 684	333 520
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 004 567	1 077 520	215 559	233 492
Zobowiązania długoterminowe	592 814	605 818	127 205	131 277
Zobowiązania krótkoterminowe	411 753	471 701	88 353	102 215
Kapitał własny	480 598	461 610	103 126	100 028
Kapitał podstawowy	9 174	9 174	1 969	1 988
Liczba akcji w sztukach	91 744 200	91 744 200	91 744 200	91 744 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	5,24	5,03	1,12	1,09
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	5,24	5,03	1,12	1,09

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
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 =			4,5721	4,3963
Przychody ze sprzedaży	200 298	136 316	43 809	31 007
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	14 679	4 677	3 210	1 064
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	13 338	3 437	2 917	782
Zysk (strata) netto	10 774	2 735	2 356	622
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	10 774	2 735	2 356	622
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-54 838	-37 594	-11 994	-8 551
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-19 977	-3 148	-4 369	-716
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	3 778	-347	826	-79
Przepływy pieniężne netto razem	-71 037	-41 089	-15 537	-9 346
zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,12	0,03	0,03	0,01
zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,12	0,03	0,03	0,01

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,6603	4,6148
Aktywa razem	914 742	920 747	196 284	199 521
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	611 495	628 274	131 214	136 143
Zobowiązania długoterminowe	295 598	292 453	63 429	63 373
Zobowiązania krótkoterminowe	315 898	335 821	67 785	72 771
Kapitał własny	303 247	292 473	65 070	63 377
Kapitał podstawowy	9 174	9 174	1 969	1 988
Liczba akcji w sztukach	91 744 200	91 744 200	91 744 200	91 744 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	3,31	3,19	0,71	0,69
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	3,31	3,19	0,71	0,69



## 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	<a href="http://www.mirbud.pl">www.mirbud.pl</a>

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

### Przedmiot działalności

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

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

### Czas trwania

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

## Zarząd i Rada Nadzorcza

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

  

Rada Nadzorcza	
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka 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	<a href="mailto:sekretariat@jhmdevelopment.pl">sekretariat@jhmdevelopment.pl</a>
Strona internetowa	<a href="http://www.jhmdevelopment.pl">www.jhmdevelopment.pl</a>

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; ul. Zakole 1 86-061 Brzoza
Telefon	+48(52) 381-06-10
Fax:	+48(52) 381-06-10
Poczta elektroniczna	<a href="mailto:pbdim@kobylarnia.pl">pbdim@kobylarnia.pl</a>
Strona internetowa	<a href="http://www.kobylarnia.pl">www.kobylarnia.pl</a>

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, 14-100 Ostróda
Telefon	+48(89) 506-58-00
Fax:	+48(89) 647-78-77
Poczta elektroniczna	<a href="mailto:sekretariat@expoarena.pl">sekretariat@expoarena.pl</a>
Strona internetowa	<a href="http://www.expomazury.pl">www.expomazury.pl</a>

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	<a href="mailto:sekretariat@marywilska44.waw.pl">sekretariat@marywilska44.waw.pl</a>
Strona internetowa	<a href="http://www.marywilska44.waw.pl">www.marywilska44.waw.pl</a>

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	<a href="mailto:sekretariat@jhmdevelopment.pl">sekretariat@jhmdevelopment.pl</a>
Strona internetowa	<a href="http://www.jhmdevelopment.pl">www.jhmdevelopment.pl</a>

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie nieruchomości inwestycyjnych

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	<a href="mailto:sekretariat@jhmdevelopment.pl">sekretariat@jhmdevelopment.pl</a>
Strona internetowa	<a href="http://www.jhmdevelopment.pl">www.jhmdevelopment.pl</a>

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie nieruchomości inwestycyjnych

<b>Nazwa jednostki:</b>	<b>ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІРБУД» (MIRBUD sp. z o.o.)</b>
Siedziba jednostki:	Kijów
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	418873426552
REGON (Kod ЄДРПОУ):	41887344
Dane adresowe:	Bolsuniwska 13-15, piętro 8, pok. 812
<b>Kraj siedziby:</b>	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 31.03.2021 r. wynosi 339.305,33 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 31.03.2021 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 skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2021 r. do 31.03.2021 r. i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową.

Niniejsze śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlega badaniu przez biegłego rewidenta.

#### Kontynuacja działalności

Skonsolidowane śródroczne 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

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



**IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>			
Przychody ze sprzedaży	17	298 345	192 711
Koszt własny sprzedaży	18	-259 992	-172 071
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>		<b>38 353</b>	<b>20 640</b>
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	22 462	5 073
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-23 922	-13 994
<b>EBIT</b>		<b>36 893</b>	<b>11 719</b>
Przychody finansowe		252	434
Koszty finansowe	21	-4 575	-3 600
<b>Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem</b>		<b>32 570</b>	<b>8 553</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-5 065	-1 935
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>27 505</b>	<b>6 618</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>			
Przychody z działalności zaniechanej	23		
Koszty działalności zaniechanej			
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem</b>			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>			
<b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>		<b>27 505</b>	<b>6 618</b>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
<b>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</b>	-	<b>27 505</b>	<b>6 618</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	24		
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<b>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</b>	-	-	-
<b>Łączne całkowite dochody</b>			
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
<b>Łączne całkowite dochody</b>		<b>27 505</b>	<b>6 618</b>
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<b>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</b>	-	<b>27 505</b>	<b>6 618</b>

**V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>688 557</b>	<b>677 902</b>	<b>529 616</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1	143 091	216 996	231 771
Nieruchomości inwestycyjne	2	497 298	422 346	244 560
Wartości niematerialne	3	6 164	6 303	15 275
Aktywa finansowe długoterminowe( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	554	548	548
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	9 331	9 880	12 146
rozliczenia międzyokresowe		402	291	69
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	32 118	21 829	25 316
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>796 609</b>	<b>861 227</b>	<b>648 995</b>
Zapasy	9	268 419	282 823	249 922
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22			
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	323 425	289 407	332 792
rozliczenia międzyokresowe		5 296	1 905	4 976
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	204 765	288 997	66 281
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Aktywa razem</b>	-	<b>1 485 165</b>	<b>1 539 129</b>	<b>1 178 611</b>

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
<b>Kapitał własny</b>	<b>12</b>	<b>480 598</b>	<b>461 610</b>	<b>411 869</b>
Wyemitowany kapitał podstawowy		9 174	9 174	9 174
Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów				
Pozostałe kapitały rezerwowe		220 499	220 499	220 499
Zysk/strata netto przypadający właścicielom jednostki		223 420	173 743	175 578
Zysk/strata w okresie sprawozdawczym		27 505	58 193	6 618
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>592 814</b>	<b>605 818</b>	<b>373 237</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	28 290	24 307	36 470
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	4 384	4 384	3 221
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	277 847	293 551	172 484
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	282 294	283 577	161 062
rozliczenia międzyokresowe		80		14 295
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>411 753</b>	<b>471 701</b>	<b>393 506</b>
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	4 423	7 390	3 017
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	82 256	79 244	99 049
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	308 422	368 925	288 251
rozliczenia międzyokresowe		537	9 855	34 154
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	16 652	16 142	3 189
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>-</b>	<b>1 485 165</b>	<b>1 539 129</b>	<b>1 178 611</b>

**VI. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH**

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>32 570</b>	<b>8 553</b>
<b>Korekty razem</b>		<b>-90 631</b>	<b>-43 648</b>
Amortyzacja		3 127	2 946
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych			
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-11 864	-447
Koszty finansowania zewnętrznego		2 175	3 166
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		-52 549	15 393
Zmiana stanu należności		-29 967	-70 825
Zmiana stanu zapasów		14 404	11 036
Zmiana stanu rezerw		-2 967	-130
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych		-252	
Inne zmiany w kapitale obrotowym		-12 739	-4 787
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>-58 061</b>	<b>-35 095</b>
Zapłacony podatek dochodowy		-10 862	-1 121
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>-68 923</b>	<b>-36 216</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych		941	582
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-576	-3 321
Sprzedaż wartości niematerialnych			
Nabycie wartości niematerialnych		-10	
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		583	726
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych			
Splata udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych			
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanym			
Splata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych			
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym			
Sprzedaż pozostałych inwestycji			
Nabycie pozostałych inwestycji		-6	-66
Otrzymane dywidendy			
Otrzymane odsetki		252	434
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej			
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną			

<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>1 183</b>	<b>-1 645</b>
Wpływy od akcjonariuszy			
Wyплаты na rzecz właścicieli			
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		46 384	22 903
Spląty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-57 292	-19 498
Spląty zobowiązań z tytułu leasingu		-3 410	-2 424
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych			
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych			
Spląty pozostałych zobowiązań finansowych			
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-2 175	-3 600
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe			-1 390
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>		<b>-16 492</b>	<b>-4 009</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		288 997	108 151
<b>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>-84 233</b>	<b>-41 870</b>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych			
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych			
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>204 765</b>	<b>66 281</b>
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		48 770	126 848

**VII. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk/strata w okresie sprawozdawczym	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2020</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>147 454</b>	<b>28 124</b>		<b>405 251</b>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości							-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia							-
Łączne zyski (straty) za okres					6 618		6 618
Łączne inne całkowite dochody							-
Wkłady właścicieli							-
Wyплаты na rzecz właścicieli							-
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym				28 124	-28 124		-
<b>Stan na 31-03-2020</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>175 578</b>	<b>6 618</b>		<b>411 869</b>

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk/strata w okresie sprawozdawczym	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2020</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>147 454</b>	<b>28 124</b>		<b>405 251</b>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości							-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia							
Łączne zyski (straty) za okres					58 193		58 193
Łączne inne całkowite dochody							
Wkłady właścicieli							-
Wyплаты na rzecz właścicieli				-1 835			-1 835
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym				28 124	-28 124		
<b>Stan na 31-12-2020</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>173 743</b>	<b>58 193</b>		<b>461 610</b>

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk/strata w okresie sprawozdawczym	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2021</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>173 743</b>	<b>58 193</b>		<b>461 610</b>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości							-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia							
Łączne zyski (straty) za okres				-8 517	27 505		<u>18 988</u>
Łączne inne całkowite dochody							
Wkłady właścicieli							-
Wyплаты na rzecz właścicieli							
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym				58 193	-58 193		
<b>Stan na 31-03-2021</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>223 420</b>	<b>27 505</b>		<b>480 598</b>



## 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 następujących. 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 trwale i grupy aktywów przeznaczone do zbycia**

Aktywa trwale 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 trwale 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 równolegle do odpisów amortyzacyjnych środków trwałych sfinansowanych z tych źródeł.

### **Instrumenty finansowe**

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

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

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

### **Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego**

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w bilansie, gdy staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych 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 ściągania 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 odroczone jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub zobowiązanie stanie się wymagalne. Podatek odroczone jest ujmowany w rachunku zysków i strat, poza przypadkiem, gdy dotyczy on pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym. W tym ostatnim wypadku podatek odroczone 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 przejścia uprzednio należących do niej udziałów kapitałowych w jednostce przejmowanej do wartości godziwej na dzień przejścia 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 ujemowane 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 ujemowane 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 ujemowanych w pozostałych całkowitych dochodach. Udział sporządzającego sprawozdanie finansowe w wyniku finansowym po przejściu wykazuje się w sprawozdaniu z wyniku, zaś jej udział w pozostałych całkowitych dochodach po przejściu wykazuje się w pozostałych całkowitych dochodach wraz z odpowiednią korektą wartości bilansowej inwestycji. Gdy udział Sporządzającego sprawozdanie finansowe w stratach jednostki stowarzyszonej staje się równy lub większy od jej udziału w tej jednostce stowarzyszonej, obejmującego ewentualne inne niezabezpieczone należności, sporządzający sprawozdanie finansowe przestaje ujmować dalsze straty, chyba że 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 wpływów 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 do 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:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Rzeczowe aktywa trwałe własne	84 292	161 132	189 432
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	58 800	55 864	42 339
<b>Razem</b>	<b>143 091</b>	<b>216 996</b>	<b>231 771</b>

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Odsetki	111		111
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego	88		88
<b>Razem</b>	<b>199</b>		<b>199</b>

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Koszty	84 723	80 927	64 895
Umorzenie	-25 924	-25 063	-22 556
<b>Razem</b>	<b>58 800</b>	<b>55 864</b>	<b>42 339</b>



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
<b>Stan na 01-01-2020</b>									
Koszty	21 464	124 318	96 833	26 889	8 426	19 563			297 493
Umorzenie i odpisy aktualizujące		-14 512	-46 778	-13 521	-5 136				-79 947
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>21 464</b>	<b>109 806</b>	<b>50 055</b>	<b>13 368</b>	<b>3 290</b>	<b>19 563</b>	-	-	<b>217 546</b>
Zwiększenia	1 658	7 185	9 820	9 257	552	951			29 423
w tym nadwyżki z przeszacowania									
Zmniejszenia		-1 633	-4 911	-2 011	-1 367	-20 051			-29 973
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji									
Różnice kursowe									
<b>Stan na 31-12-2020</b>									
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>23 122</b>	<b>115 358</b>	<b>54 964</b>	<b>20 614</b>	<b>2 475</b>	<b>463</b>	-	-	<b>216 996</b>
<b>Stan na 01-01-2021</b>									
<b>Koszty</b>	<b>22 467</b>	<b>68 668</b>	<b>99 252</b>	<b>37 269</b>	<b>7 620</b>	<b>20 648</b>			<b>255 925</b>
Umorzenie		-18 805	-51 427	-16 013	-6 536	-20 051			-112 832
Odpisy aktualizujące									
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>22 467</b>	<b>49 863</b>	<b>47 825</b>	<b>21 257</b>	<b>1 084</b>	<b>597</b>	-	-	<b>143 093</b>
<b>Stan na 31-03-2021</b>									
<b>Koszty</b>	<b>22 467</b>	<b>68 668</b>	<b>99 252</b>	<b>37 269</b>	<b>7 620</b>	<b>20 648</b>	-	-	<b>255 925</b>
Zwiększenia w tym:			3 155	1 529		279			4 963
-nabycia			3 155	1 529		279			4 963
-nabycia jednostki zależne									
-nadwyżki z przeszacowania									
-przeniesienia									
-inne									
Zmniejszenia w tym:	-655	-62 835	-10 556	-406	-1 358	-145			-75 955
-zbycie			-1 398	-406	-1 328				-3 132
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-inne	-655	-62 835	-9 158		-30	-145			-72 823

<b>Umorzenie</b>	-	<b>-18 805</b>	<b>-51 427</b>	<b>-16 013</b>	<b>-6 536</b>	<b>-20 051</b>	-	-	<b>-112 832</b>
Zwiększenia w tym:		-2 660	-1 333	-787	-63				-4 844
-amortyzacja		-2 660	-1 333	-787	-63				-4 844
-nabycia jednostki zależne									
-inne									
Zmniejszenia			1 595	306	30				1 931
-zbycie			1 444	306					1 750
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-przeniesienia									
-inne			151		30				181
Odpisy aktualizujące									
-odpisy aktualizujące									
-cofnięcia odpisów aktualizujących									
Różnice kursowe									
<b>Wartość netto</b>	<b>22 466</b>	<b>49 863</b>	<b>47 825</b>	<b>21 257</b>	<b>1 084</b>	<b>597</b>	-	-	<b>143 091</b>

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

**Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne**

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	budynki i budowle	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2020</b>	<b>15 138</b>	<b>234 511</b>	<b>249 649</b>
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
<b>Stan na 31-12-2020</b>	<b>14 866</b>	<b>407 480</b>	<b>422 346</b>
Nabycia nowych nieruchomości		80 056	80 056
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		-61	-61
Przeniesienia na inwestycje pod wynajem			
Przeniesienia do i z zapasów		-583	-583
Sprzedaż		-3 128	-3 128
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany		-1 331	-1 331
<b>Stan na 31-03-2021</b>	<b>14 866</b>	<b>482 432</b>	<b>497 298</b>

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.

Na wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31.03.2021 r. wpływ miała transakcja dotycząca zakupu przez Marywilka 44 sp. z o. o. od Expo Mazury S.A. w likwidacji pozostałej

nieruchomości położonej w Ostródzie, przy ul. Grunwaldzkiej 55 i 55A obejmującej hale o łącznej pow. 27.099 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem pod działalność magazynowo – logistyczną. W skład nieruchomości wchodziły hale stanowiące dotychczas nieruchomości inwestycyjne (o wartości 3.128 tys. zł), nieruchomości stanowiące środki trwałe (o wartości 62.835 tys. zł.) oraz pozostałe środki trwałe (o wartości 11.162 tys. zł.). Transakcja spowodowała wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych o kwotę 76.928 tys. PLN.

Ponadto na wartość nieruchomości inwestycyjnych składają się poniższe czynniki:

- a) zakup na dzień 31.12.2020 r. 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 m<sup>2</sup> 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” na dzień 31.03.2021 – 136.999 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:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Własne	360 299	284 016	244 560
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	136 999	138 330	
<b>Razem</b>	<b>497 298</b>	<b>422 346</b>	<b>244 560</b>

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Aktywowane koszty leasingu			
Zmiany wartości godziwej			
<b>Razem</b>			

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Wartość księgowa	497 298	422 346	244 560
Przychody z czynszów	30 879	32 877	11 687
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-23 064	-27 322	-7 846
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów			
<b>Razem:</b>	<b>7 815</b>	<b>5 555</b>	<b>3 841</b>
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych			
Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania			

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
I			
II	497 298	422 346	244 560
III			
<b>Razem</b>	<b>497 298</b>	<b>422 346</b>	<b>244 560</b>

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:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Wartości niematerialne własne	6 164	6 302	15 275
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
<b>Razem</b>	<b>6 164</b>	<b>6 302</b>	<b>15 275</b>

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
<b>Razem</b>			

Dane nie występują.

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Koszty			
Umorzenie			
<b>Razem</b>			

Dane nie występują

Wartości niematerialne i prawne	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2020</b>						
Koszty		13 026	5 816		34	18 876
Umorzenie i odpisy aktualizujące		-8 517	-3 228			-11 745
Wartość księgową netto		4 509	2 588		34	7 131
Zwiększenia			118			118
w tym nadwyżki z przeszacowania						
Zmniejszenia			-913			-913
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji			-913			-913
Różnice kursowe						
<b>Stan na 31-12-2020</b>						
<b>Wartość księgową netto</b>		<b>4 509</b>	<b>1 793</b>			<b>6 302</b>
<b>stan na 2021-01-01</b>						
Koszty		4 509	5 139		34	9 682
Umorzenie			-3 484		-34	-3 518
Odpisy aktualizujące						
<b>Wartość księgową netto</b>		<b>4 509</b>	<b>1 655</b>			<b>6 164</b>
<b>stan na 2021-03-31</b>						
<b>Koszty</b>		<b>4 509</b>	<b>5 139</b>			<b>9 648</b>
Zwiększenia w tym:			118			118
-nabycia			84			84
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne			34			34
Zmniejszenia w tym:					-34	-34
-zbycie					-34	-34
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne						
<b>Umorzenie</b>			<b>-3 484</b>		<b>-34</b>	<b>-3 518</b>
Zwiększenia w tym:			-256			-256
-amortyzacja			-256			-256
-nabycia jednostki zależne						
-inne						
Zmniejszenia						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-przeniesienia						
-inne						
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
-odpisy aktualizujące						

-cofnięcia odpisów aktualizujących

Różnice kursowe

**Wartość netto** - **4 509** **1 655** - - **6 164**

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 na dzień 31.12.2020 r. 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:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	316	316	316
Inne			232
<b>Razem</b>	<b>316</b>	<b>316</b>	<b>548</b>

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 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021	31.03.2021
<b><u>Długoterminowe aktywa finansowe</u></b>				
<b><u>w jednostkach powiązanych</u></b>				
- inne papiery wartościowe (obligacje)				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
<b><u>w pozostałych jednostkach</u></b>				

- udziały lub akcje

- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				

**Krótkoterminowe aktywa finansowe**

**w jednostkach zależnych i współzależnych**

- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				

**w jednostkach stowarzyszonych**

- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				

**w pozostałych jednostkach**

- 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				

**Razem**

Na dzień 31.03.2021 r. wartości nie wystąpiły.

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio	JHM Development S.A	Kobylarnia S.A.	Expo Mazury S.A. w likwidacji
Aktywa razem	836 080	218 113	139 142
Zobowiązania długoterminowe	221 444	79 297	605
Zobowiązania krótkoterminowe	71 385	49 616	840
Kapitał własny	543 250	89 199	137 697
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	38 897	71 066	48
Zysk (strata) netto	3 835	749	11 750
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	3 835	749	11 750
Przepływy pieniężne netto razem	-5 219	-10 268	1 776

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych pośrednio	Marywilska 44 Sp. z o.o.	JHM 1 Sp. z o.o.	JHM 2 Sp. z o.o.	Mirbud Ukraina Sp. z o.o.
Aktywa razem	484 468	19 357	14 759	
Zobowiązania długoterminowe	168 602	6 305	3 126	
Zobowiązania krótkoterminowe	21 739	794	478	
Kapitał własny	294 127	12 020	11 052	
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Przychody ze sprzedaży	7 529	284	170	
Zysk (strata) netto	-504	215	80	
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	-504	215	80	
Przepływy pieniężne netto razem	-1 560	123	-72	

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 przejścia 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 Kobyłarnia 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 została na kapitał zapasowy Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. Na dzień publikacji raportu podwyższenie kapitału nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Spółek.

#### Nota 5. Inwestycje wyceniane metodą praw własności

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

#### Nota 6. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
<b><u>Należności długoterminowe</u></b>	<b><u>8 929</u></b>	<b><u>9 589</u></b>	<b><u>12 077</u></b>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek			
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	8 929	9 589	12 077
<b><u>Należności krótkoterminowe</u></b>	<b><u>318 129</u></b>	<b><u>287 503</u></b>	<b><u>327 816</u></b>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	151 054	142 481	121 734
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	75 065	62 016	19 221
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	2 896	18 670	10 210
kwoty przekazane na dostawy	41 551	15 270	5 071
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	4 467	1 127	1 976
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	3 097	3 822	18 871
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	40 000	44 116	150 733
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>327 059</u></b>	<b><u>297 092</u></b>	<b><u>339 893</u></b>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
<b><u>Należności handlowe brutto</u></b>	<b>351 872</b>	<b>321 879</b>	<b>346 730</b>
<b>nieprzeterminowane, w tym:</b>	<b>308 784</b>	<b>271 407</b>	<b>301 230</b>
wymagalne do 1 miesiąca	188 422	164 715	243 671
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	36 368	35 086	26 261
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	75 065	62 016	19 221
wymagalne od 1 roku do 5 lat	8 929	9 589	12 077
<b>przeterminowane, w tym:</b>	<b>43 087</b>	<b>50 472</b>	<b>45 500</b>
przeterminowane do 1 miesiąca	5 859	3 693	13 421
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	4 264	19 559	4 667
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	5 064	617	5 361
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	121	533	442
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	27 779	26 071	21 609
należności w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło	-1 487	-1 487	-1 007
odpis aktualizujący należności	-23 326	-23 300	-5 830
<b><u>Należności handlowe netto</u></b>	<b>327 059</b>	<b>297 092</b>	<b>339 893</b>

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
<b><u>Stan na 01-01-2020</u></b>	<b>-6 837</b>	-	<b>-1 743</b>	<b>-8 580</b>
Zwiększenia	-16 565		-1 837	-18 402
Rozwiązania	444		1 743	2 187
Wykorzystania	8			8
<b><u>Stan na 31-12-2020</u></b>	<b>-22 950</b>	-	<b>-1 837</b>	<b>-24 787</b>
Zwiększenia	-37			-37
Rozwiązania	11			11
Wykorzystania				
<b><u>stan na 31-03-2021</u></b>	<b>-22 976</b>	-	<b>-1 837</b>	<b>-24 813</b>

#### 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 niewypelnienia 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 niewypelnienia 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%

Na dzień 31.03.2021 r. Grupa przyjęła wartość odpisu na ewentualne ryzyko kredytowe na podstawie wartości na dzień 31.12.2020 r. tj. w wysokości 1.487 tys. zł.

#### 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:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
<b><u>Inne aktywa długoterminowe</u></b>	<b>402</b>	<b>291</b>	<b>69</b>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	402	291	69
Pozostałe aktywa długoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane			
<b><u>Inne aktywa krótkoterminowe</u></b>	<b>5 296</b>	<b>1 905</b>	<b>4 976</b>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	5 296	1 905	4 976
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane			
<b><u>Razem</u></b>	<b>5 698</b>	<b>2 196</b>	<b>5 045</b>

**Nota 9. Zapasy**

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Materiały	8 179	6 977	9 584
Półprodukty i produkty w toku	118 852	157 817	120 865
Produkty gotowe			18
Towary	55 656	57 144	56 615
Kontrakty deweloperskie zakończone	85 732	60 885	62 840
<b>Razem</b>	<b>268 419</b>	<b>282 823</b>	<b>249 922</b>

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Kontrakty deweloperskie zakończone
<b>Stan na 01-01-2020</b>	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
<b>Stan na 31-12-2020</b>	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
<b>stan na 31-03-2021</b>					

Nie wystąpiły okoliczności wskazujące na potrzebę stworzenia odpisów aktualizujących zapasów.

**Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	145 924	145 526	23 163
Lokaty terminowe	48 770	126 848	34 399
Inne aktywa pieniężne	10 071	16 623	8 719
<b>Razem</b>	<b>204 765</b>	<b>288 997</b>	<b>66 281</b>

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

Kwota 698 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 24.444 tys. PLN dostępne na realizację kontraktów infrastrukturalnych – budowa fragmentu autostrady A1 oraz budowa fragmentu drogi ekspresowej S1 (obejście Węgierskiej Górki).

Lokaty terminowe w kwocie 21.729 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:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Kapitał podstawowy	9 174	9 174	9 174
Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów			
Pozostałe kapitały rezerwowe	220 499	220 499	220 499
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	223 420	173 743	175 578
Zysk/strata w okresie sprawozdawczym	27 505	58 193	6 618
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
<b>Razem</b>	<b>480 598</b>	<b>461 610</b>	<b>411 869</b>



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.

Na dzień 31.03.2021 r. Spółka MIRBUD S.A. dokonała wpłaty do Marywilska 44 sp. z o.o. kwoty 156.500 tys. zł.

Zgodnie z powyższą uchwałą kapitał zakładowy Spółki Marywilska 44 sp. z o. o. w roku 2021 zostanie podniesiony o kwotę 78.250 tys. zł zwiększając liczbę udziałów o 1.565.000 szt. Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym pokryte zostały w całości wkładem pieniężnym w kwocie 156.500.000,00 zł. Nadwyżka ponad łączną wartość nominalną udziałów w wysokości 78.250 tys. zł przekazana została na kapitał zapasowy Spółki Marywilska 44 sp. z o.o. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania podwyższenie kapitału zakładowego nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

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
<b><u>Razem na początek okresu</u></b>	<b><u>91 744</u></b>	<b><u>9 174</u></b>	-	-	-
<b><u>Razem na koniec okresu</u></b>	<b><u>91 744</u></b>	<b><u>9 174</u></b>	-	-	-
<b><u>Razem na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</u></b>	<b><u>91 744</u></b>	<b><u>9 174</u></b>	-	-	-

Struktura kapitału akcyjnego	Jerzy Mirgos	Nationale-Nederlande OFE	Pozostali akcjonariusze
<b>Stan na 31-12-2020</b>			
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%
<b>Stan na 31-03-2021</b>			
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%

Na dzień publikacji sprawozdania struktura akcjonariatu nie uległa zmianie.

### Nota 13. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
<b>Rezerwy długoterminowe</b>	<b>4 384</b>	<b>4 384</b>	<b>3 221</b>
rezerwa na odprawy emerytalne	494	4 384	3 221
pozostałe rezerwy długoterminowe	3 890		
<b>Rezerwy krótkoterminowe</b>	<b>4 423</b>	<b>7 390</b>	<b>3 017</b>
rezerwa na odprawy emerytalne	922	922	696
rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 055	1 000	1 000
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych			
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	2 446	5 467	1 321
<b>Razem</b>	<b>8 807</b>	<b>11 773</b>	<b>6 238</b>

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

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
<b>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</b>	<b>277 847</b>	<b>293 551</b>	<b>172 484</b>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	102 504	117 935	148 974
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	12 070	12 070	5 684
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26 274	25 215	17 826
Pozostałe	136 999	138 330	
<b>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</b>	<b>82 256</b>	<b>79 244</b>	<b>99 049</b>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	69 811	65 658	89 675
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne		1 449	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	12 445	12 137	9 374
Pozostałe			
<b>Razem</b>	<b>360 103</b>	<b>372 795</b>	<b>271 533</b>

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					Razem
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe	
<b>stan na 01.01.2020</b>	<b>235 244</b>		<b>7 074</b>	<b>20 223</b>		<b>262 541</b>
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	245 212
Spląty	-115 047		-5 633	-11 299		-131 979
Średni stan zobowiązań	209 419		10 297	28 788	69 165	317 669
Realna stopa procentowa	4,78%		7,51%	3,18%	0,00%	3,68%
<b>stan na 31.12.2020</b>	<b>183 594</b>		<b>13 519</b>	<b>37 352</b>	<b>138 330</b>	<b>372 795</b>
minimalne opłaty do 1 miesiąca	2 668			939		3 607
minimalne opłaty 1 miesiąca do 3 miesięcy	9 096		8	2 818		11 922
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	35 130		1 530	4 747		41 407
odsetki płatne powyżej 5 lat	3 416					3 416
Przybliżona wartość godziwa	121 731		12 807	25 547	138 330	341 683
<b>stan na 01.01.2021</b>	<b>183 594</b>		<b>13 519</b>	<b>37 352</b>	<b>138 330</b>	<b>372 795</b>
Naliczone odsetki	1 743		186	246		2 175
Zapłacone odsetki	-1 743		-186	-246		-2 175
Zaciągnięcia	46 384			4 714	138 330	189 428
Spląty	-57 292		-1 449	-3 410	-139 661	-201 812
Średni stan zobowiązań	177 954		12 795	38 035	137 664	366 449

Realna stopa procentowa	0,98%		1,45%	0,65%	0,00%	0,59%
<b>stan na 31.03.2021</b>	<b>172 315</b>		<b>12 070</b>	<b>38 719</b>	<b>136 999</b>	<b>360 103</b>
minimalne opłaty do 1 miesiąca	1 802			1 094		2 895
minimalne opłaty 1 miesiąca do 3 miesięcy	4 235			3 281		7 515
minimalne opłaty do 3 miesięcy do 12 miesięcy	14 456			8 473		22 928
minimalne opłaty do 1 roku	20 492			12 847		33 339
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	151 823		12 070	25 872	71 696	261 461
minimalne opłaty powyżej 5 lat	18 712				66 634	85 346
odsetki płatne do 1 roku	1 687		680	250		2 618
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	6 750		1 020	1 001		8 771
odsetki płatne powyżej 5 lat	201					201
Przybliżona wartość godziwa	42 672		10 888	24 850	138 330	302 674

## **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 31.03.2021 roku**

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN			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	1 461	1 464	WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości
MBANK S.A.	MIRBUD S.A.	20 000	PLN		15 400	WIBOR 1M+marża	30.06.2021	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN	8 178		WIBOR 1M+marża	31.10.2022	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	40 000	PLN	7 750	9 000	WIBOR 1M+marża	28.02.2023	hipoteki na nieruchomościach
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	20 000	PLN	19 989		WIBOR 1M+marża	25.08.2022	gwarancja BGK, zastaw rejestrowy
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	35 000	PLN		34 596	WIBOR 1M+marża	31.07.2021	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
KUKE Finanse	MIRBUD S.A.	5 000	PLN					
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>42 378</b>	<b>60 460</b>	<b>102 838</b>		

Na dzień 31.03.2021 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 2.062 tys. PLN.

**Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD S.A. na dzień 31.03.2021 roku**

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	2 700	PLN		300	stopa referencyjna + marża	30.07.2021	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	8 823	PLN	7 560	493	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	5 300	PLN	373		WIBOR 3M+marża	30.06.2022	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	JHM Development S.A.	15 950	PLN	1 664		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	5 722	7 463	WIBOR 3M+marża	22.12.2022	hipoteki na nieruchomościach
Warszawski Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	15 543	PLN	5 898		WIBOR 3M+marża	31.12.2022	hipoteka na nieruchomościach
BNP Paribas Polska S.A.	JHM 2 sp. z o.o.	4 200	PLN	2 999	391	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	21 208	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		1 306	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	6 303	657	EURIBOR+marża	31.10.2030	hipoteka, poręczenia MIRBUD
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
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>56 627</b>	<b>14 911</b>	<b>71 539</b>		

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

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN			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 S.A.	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 S.A.	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 S.A.	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			
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>40 438</b>	<b>55 675</b>	<b>96 113</b>		

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 roku**

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
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

<b>BGK</b>	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	4 900	690	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
<b>BGK</b>	Kobylarnia S.A.	10 000	PLN			WIBOR 3M+marża	30.11.2021	hipoteka, poręczenie MIRBUD
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>79 056</b>	<b>10 361</b>	<b>89 418</b>		

**Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe**

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
<b><u>Zobowiązania długoterminowe</u></b>	<b><u>282 214</u></b>	<b><u>283 577</u></b>	<b><u>146 767</u></b>
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	83 948	85 310	52 771
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	198 266	198 266	93 996
<b><u>Zobowiązania krótkoterminowe</u></b>	<b><u>307 884</u></b>	<b><u>359 071</u></b>	<b><u>254 097</u></b>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	197 940	255 637	166 005
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
Zaliczki otrzymane	61 184	45 523	13 252
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	17 148	27 841	26 633
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	4 175	4 419	3 596
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	25 859	23 866	42 410
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	1 578	1 785	2 201
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>590 098</u></b>	<b><u>642 647</u></b>	<b><u>400 864</u></b>

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
<b><u>Zobowiązania handlowe</u></b>	<b>590 098</b>	<b>642 647</b>	<b>400 864</b>
<b>nieprzeterminowane</b>	<b>585 430</b>	<b>633 179</b>	<b>366 529</b>
wymagalne do 1 miesiąca	168 317	243 181	164 100
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	47 855	37 032	
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	87 044	69 389	55 662
wymagalne od 1 roku do 5 lat	282 214	283 577	146 767
przeterminowane do 1 miesiąca	2 298	7 412	17 018
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	2 370	2 057	12 494
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			4 823
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
<b><u>Przeterminowane razem</u></b>	<b>4 668</b>	<b>9 469</b>	<b>34 335</b>

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

Pozostałe zobowiązania i rezerwy niesklasyfikowane, w tym rozliczenia międzyokresowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
<b><u>Długoterminowe</u></b>	<b>80</b>	-	<b>14 295</b>
Przychody rozliczane w czasie	80		14 295
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			
<b><u>Krótkoterminowe</u></b>	<b>537</b>	<b>9 855</b>	<b>34 154</b>
Przychody rozliczane w czasie	487	9 409	32 832
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	50	446	1 322
Pozostałe pozycje			
<b><u>Razem</u></b>	<b>617</b>	<b>9 855</b>	<b>48 449</b>

**Nota 17. Przychody ze sprzedaży**

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	<b>290 455</b>	<b>189 619</b>
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	290 455	189 619
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów</b>	<b>2 041</b>	<b>3 092</b>
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	2 041	3 092
<b>Przychody netto ze sprzedaży materiałów</b>	<b>5 849</b>	
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	5 849	
<b>Razem</b>	<b>298 345</b>	<b>192 711</b>

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	<b>290 455</b>	<b>189 619</b>
- sprzedaż krajowa	290 455	189 619
- sprzedaż eksportowa		
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów</b>	<b>2 041</b>	<b>3 092</b>
- sprzedaż krajowa	2 041	3 092
- sprzedaż eksportowa		
<b>Przychody netto ze sprzedaży materiałów</b>	<b>5 849</b>	
- sprzedaż krajowa	5 849	
- sprzedaż eksportowa		
<b>Razem</b>	<b>298 345</b>	<b>192 711</b>



Rozliczenie zysków lub strat z tytułu usług długoterminowych w trakcie realizacji	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Przychody zafakturowane usług w trakcie realizacji	293 427	131 082
Korekta przychodów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych	-29 115	45 509
<b>Razem</b>	<b>264 312</b>	<b>176 591</b>
Koszty poniesione usług w trakcie realizacji	-239 163	-164 756
Korekta kosztów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych		
<b>Razem</b>	<b>-239 163</b>	<b>-164 756</b>
Straty na kontraktach realizowanych		
<b>Wpływ na wynik finansowy bieżący</b>	<b>-29 115</b>	<b>45 509</b>
<b>Wpływ na wyniki skumulowane niezakończonych kontraktów na dzień bilansowy</b>	<b>54 264</b>	<b>-33 674</b>

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 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>-252 955</b>	<b>-169 176</b>
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-252 955	-169 176
<b>Wartość sprzedanych towarów</b>	<b>-1 493</b>	<b>-2 895</b>
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-1 493	-2 895
<b>Wartość sprzedanych materiałów</b>	<b>-5 544</b>	
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-5 544	
<b>Razem</b>	<b>-259 992</b>	<b>-172 071</b>

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>-252 955</b>	<b>-169 176</b>
- koszty własne sprzedaży krajowej	-252 955	-169 176
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
<b>Wartość sprzedanych towarów</b>	<b>-1 493</b>	<b>-2 895</b>
- koszty własne sprzedaży krajowej	-1 493	-2 895
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
<b>Wartość sprzedanych materiałów</b>	<b>-5 544</b>	
- koszty własne sprzedaży krajowej	-5 544	
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
<b>Razem</b>	<b>-259 992</b>	<b>-172 071</b>

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Amortyzacja	-3 127	-2 946
Zużycie materiałów i energii	-38 268	-27 203
Usługi obce	-194 980	-149 899
Podatki i opłaty, w tym:	-1 905	-2 040
Wynagrodzenia	-17 042	-14 282
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-3 233	-2 739
Pozostałe koszty rodzajowe	-7 809	-10 247
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-7 027	-2 895
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
<b>Razem</b>	<b>-273 390</b>	<b>-212 251</b>

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
W koszcie własnym sprzedaży	-259 992	-172 071
W zmianie stanów aktywów	-72	-27 280
W kosztach sprzedaży	-1 185	-1 107
W kosztach ogólnych zarządu	-12 141	-11 793
W innych pozycjach		
<b>Razem:</b>	<b>-273 390</b>	<b>-212 251</b>

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

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

### Nota 20. Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Koszty sprzedaży	-1 185	-1 107
Koszty zarządu	-12 141	-11 793
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne	-37	
Odwrócenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne		
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych	13	
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	895	447
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych	4 205	
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych	-5 597	
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych		
Dywidendy		
Odsetki	252	434
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej	-1 961	609
Inne przychody	17 350	4 017
Inne koszty	-3 001	-1 094
<b>Przychody razem</b>	<b>22 714</b>	<b>5 507</b>
<b>Koszty razem</b>	<b>-23 922</b>	<b>-13 994</b>

Pozycja przychodów i kosztów z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych obejmuje wynik z wyceny poszczególnych nieruchomości inwestycyjnych oraz odpisy stanowiące umorzenie aktywa z tytułu prawa do użytkowania nieruchomości na podstawie umowy długoterminowej dzierżawy.

Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		
<b>Razem</b>		

Powyższe pozycje nie wystąpiły.

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
<b>Wartości niematerialne</b>		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
<b>Należności</b>		
-zawiązanie odpisu aktualizującego	-37	
-odwrócenie odpisu aktualizującego	-37	
<b>Zapasy</b>		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
<b>Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży</b>		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
<b>Pozostałe</b>		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
<b>Razem odpisy aktualizujące aktywa</b>	<b>-37</b>	-
<b>Razem odwrócenie odpisów aktualizujących</b>	-	-

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych		
Przychody ze sprzedaży do jednostek pozostałych		
Koszt własny sprzedaży do jednostek powiązanych		
Koszt własny sprzedaży do jednostek pozostałych		
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	4 205	
Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-5 597	
<b>Wynik na inwestycjach w nieruchomości</b>	<b>-1 392</b>	

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Dywidendy do jednostek powiązanych		
Dywidendy do jednostek pozostałych		
Odsetki do jednostek powiązanych		
Odsetki do jednostek pozostałych	252	434
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		
Odwroćenie 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	758	
Ujemne różnice kursowe	-2 719	
<b>Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej</b>	<b>-1 709</b>	<b>434</b>

Inne przychody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Dotacje otrzymane	10 960	2 296
Pozostałe przychody od jednostek pozostałych-refaktury	1 796	513
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek	4 593	1 208
<b>Razem</b>	<b>17 350</b>	<b>4 017</b>

Inne koszty	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Darowizny	172	
Pozostałe koszty od jednostek pozostałych-refaktury	-1 796	-513
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek	-1 377	-581
<b>Razem</b>	<b>-3 001</b>	<b>-1 094</b>

## Nota 21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Odsetki od kredytów		-1 723	-2 431
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		-246	-205
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych			-111
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		-100	-138
Wycena instrumentów kapitałowych			
Odsetki z tytułu umów faktoringowych		-19	-67
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych		-60	-494
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek		-2 426	-154

Koszty razem finansowe		-4 574	-3 600
------------------------	--	--------	--------

## Nota 22. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Podatek dochodowy część bieżąca	-11 372	-1 900
Podatek dochodowy część odroczonego	6 307	-35
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
<b>Razem podatek dochodowy</b>	<b>-5 065</b>	<b>-1 935</b>

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	32 570	8 553
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-6 188	-1 625
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend		
Ulgi podatkowe		
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieujęte w podatku odroczonego		
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	1 124	-310
Inne		
<b>Podatek dochodowy w rachunku wyników</b>	<b>-5 065</b>	<b>-1 935</b>

Podatek odroczonego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>32 118</b>	<b>21 829</b>	<b>25 316</b>
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	638	638	566
- z tytułu pozostałych rezerw	834	780	4 352
- z tytułu naliczonych odsetek		1	4
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	1 122	1 221	1 155
- z tytułu wyceny inwestycji	124	113	147
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	15 392	8 389	

- z tytułu strat z lat ubiegłych	5 840	5 202	14 722
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	4 893	4 608	36
- z tytułu różnic kursowych	49	44	40
- pozostałe	3 227	833	4 294
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>28 290</b>	<b>24 307</b>	<b>36 470</b>
- z tytułu naliczonych odsetek	266	212	703
- z tytułu wyceny inwestycji	3 407	3 407	3 423
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	7 600	4 266	10 411
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	16 904	16 133	21 668
- z tytułu różnic kursowych	2	2	2
- z tytułu wartości firmy			
- pozostałe	111	288	263
<b><u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto</u></b>	<b><u>3 828</u></b>	<b><u>-2 478</u></b>	<b><u>-11 154</u></b>

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020
<b>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu</b>	<b>-2 478</b>	<b>-11 119</b>	<b>-11 119</b>
Odniesienie na wynik finansowy	6 307	8 641	-35
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody			
Inne odniesienie na kapitał własny			
Jednostki zależne			
<b><u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu</u></b>	<b><u>3 828</u></b>	<b><u>-2 478</u></b>	<b><u>-11 154</u></b>

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020
<b>Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu</b>	<b>-16 142</b>	<b>-2 410</b>	<b>-2 410</b>
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	10 862	6 988	1 121
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-11 372	-20 720	-1 900
<b>Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu</b>	<b>-16 652</b>	<b>-16 142</b>	<b>-3 189</b>



**Nota 23. Inne całkowite dochody**

Inne całkowite dochody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
<b>Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat</b>		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		
Zyski i straty aktuarialne		
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach		
<b>Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków</b>		
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		
<b><u>Inne całkowite dochody netto</u></b>	-	-
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		
<b><u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	-	-

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 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	27 505	6 618
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		
<b>Razem</b>	<b>27 505</b>	<b>6 618</b>
<b>Średnioważona ilość akcji zwykłych w tysiącach sztuk</b>	<b>91 744</b>	<b>91 744</b>
<b><u>Podstawowy zysk na jedną akcję</u></b>	<b><u>0,30</u></b>	<b><u>0,07</u></b>
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)		
<b>Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję</b>	<b>27 505</b>	<b>6 618</b>
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk		
Teoretyczna zamiana obligacji zamiennych w tysiącach sztuk		
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk</b>	<b>91 744</b>	<b>91 744</b>
<b><u>Rozwodniony zysk na jedną akcję</u></b>	<b><u>0,30</u></b>	<b><u>0,07</u></b>

## 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 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	264 905	30 875	8 022	-	6 541	310 343	-11 998	298 345
Koszt własny sprzedaży	-239 163	-23 064	-4 596	-	-6 869	-273 692	13 700	-259 992
Zysk brutto na sprzedaży	25 742	7 811	3 426	-	-328	36 651	1 702	38 353
EBIT	18 557	5 058	2 509	-	11 770	37 894	-749	37 145
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	14 276	4 930	-288	-	11 581	30 499	2 071	32 570
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-2 753	-901	93	-	32	-3 528	-1 537	-5 065
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	11 523	4 030	-195	-	11 613	26 971	535	27 505
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-	-
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b><u>11 523</u></b>	<b><u>4 030</u></b>	<b><u>-195</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>11 613</u></b>	<b><u>26 971</u></b>	<b><u>535</u></b>	<b><u>27 505</u></b>
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	<b><u>11 523</u></b>	<b><u>4 030</u></b>	<b><u>-195</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>11 613</u></b>	<b><u>26 971</u></b>	<b><u>535</u></b>	<b><u>27 505</u></b>

Podjęto decyzję o reorganizacji Grupy i likwidacji Spółki Expo Mazury w likwidacji S.A. 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 prowadzi działalności w tym segmencie, a uzyskany wynik przez Spółkę Expo Mazury w likwidacji S.A. w I kwartale 2021 roku wynikał głównie z rozliczenia dotacji i został ujawniony w segmencie dotyczącym pozostałych danych finansowych.

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 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Odbiorca 1	149 558					149 558		149 558
Odbiorca 2	19 385					19 385		19 385
Odbiorca 3	12 556					12 556		12 556
<b>RAZEM</b>	<b>181 499</b>					<b>181 499</b>		<b>181 499</b>

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.03.2021	31.03.2021	31.03.2021	31.03.2021	31.03.2021	31.03.2021	31.03.2021
Aktywa trwałe	600 201	108 198	524 749	217		1 233 365	-544 809	688 557
Aktywa obrotowe	532 653	280 471	11 285	138 925		963 334	-166 725	796 609
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 132 854</b>	<b>388 669</b>	<b>536 034</b>	<b>139 142</b>	-	<b>2 196 699</b>	<b>-711 534</b>	<b>1 485 165</b>
Kapitał własny	392 446	297 108	334 648	137 697		1 161 898	-681 300	480 599
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	374 895	43 075	178 376	605		596 950	-4 136	592 814
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	365 514	48 487	23 010	840		437 851	-26 098	411 752
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>1 132 854</b>	<b>388 669</b>	<b>536 034</b>	<b>139 142</b>	-	<b>2 196 699</b>	<b>-711 534</b>	<b>1 485 165</b>

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:
	31.03.2021	31.03.2021	31.03.2021	31.03.2021	31.03.2021	31.03.2021	31.03.2021	31.03.2021
Wartość firmy przypisana do segmentu	<b>4 509</b>							<b>4 509</b>
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%		
<b>Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych</b>	<b>9,20%</b>	<b>7,80%</b>	<b>5,60%</b>	<b>10,60%</b>	<b>5,70%</b>	<b>7,78%</b>		<b>7,78%</b>

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 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020
<b>Działalność kontynuowana</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	176 591	23 600	9 952	1 723	378	212 244	-19 533	192 711
Koszt własny sprzedaży	-164 756	-18 501	-6 856	-990	-622	-191 725	19 654	-172 071
Zysk brutto na sprzedaży	11 835	5 099	3 096	733	-244	20 519	121	20 640
EBIT	6 259	2 850	2 147	1 699	-244	12 711	-558	12 153
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	3 790	2 735	839	1 265	-244	8 385	168	8 553
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-775	-571	-232	-365	36	-1 907	-28	-1 935
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	3 015	2 164	607	900	-208	6 478	140	6 618
<b>Działalność zaniechana</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>	<b>3 015</b>	<b>2 164</b>	<b>607</b>	<b>900</b>	<b>-208</b>	<b>6 478</b>	<b>140</b>	<b>6 618</b>
<b>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</b>	<b>3 015</b>	<b>2 164</b>	<b>607</b>	<b>900</b>	<b>-208</b>	<b>6 478</b>	<b>140</b>	<b>6 618</b>

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.03.2020	31.03.2020	31.03.2020	31.03.2020	31.03.2020	31.03.2020	31.03.2020
Aktywa trwałe	542 141	22 985	234 936	154 943		955 005	-425 389	529 616
Aktywa obrotowe	416 077	256 047	10 731	3 244		686 099	-37 104	648 995
<b>Aktywa razem</b>	<b>958 218</b>	<b>279 032</b>	<b>245 667</b>	<b>158 187</b>	-	<b>1 641 104</b>	<b>-462 493</b>	<b>1 178 611</b>
Kapitał własny	364 635	187 944	181 896	106 635		841 110	-429 240	411 870
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	263 468	30 184	44 031	37 504		375 187	-1 950	373 237
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	330 115	60 904	19 740	14 048		424 807	-31 303	393 504
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>958 218</b>	<b>279 032</b>	<b>245 667</b>	<b>158 187</b>	-	<b>1 641 104</b>	<b>-462 493</b>	<b>1 178 611</b>

Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2020	31.03.2020	31.03.2020	31.03.2020	31.03.2020	31.03.2020	31.03.2020	31.03.2020
Wartość firmy przypisana do segmentu	<b>4 509</b>			<b>8 517</b>				<b>13 026</b>
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%			
<b>Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych</b>	<b>8,80%</b>	<b>9,70%</b>	<b>7,71%</b>	<b>8,80%</b>	<b>10,43%</b>			<b>10,43%</b>



**Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

Transakcje z jednostkami powiązаныmi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązаныe nieposiadające powiązań kapitałowych		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Przychody ze sprzedaży	15 531	21 896						
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek	305	372						
Pozostałe przychody								
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych								
Nabycie usług i inne koszty operacyjne								
Nabycia aktywów trwałych								
Koszty odsetek	-456	-314						
Pozostałe koszty								
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń							1 229	1 165
Należności z tytułu pożyczek								
Należności handlowe i pozostałe	8 424	22 062						
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe	-17 045	-9 238						

Wynagrodzenia kluczowego personelu jednostek zależnych	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020	
Zarząd	MIRBUD S.A.		1 170	1 115			
Rada Nadzorcza	MIRBUD S.A.		59	50			
Zarząd	Kobylarnia S.A.		470	433			
Rada Nadzorcza	Kobylarnia S.A.		13	14			
Zarząd	JHM Development S.A.		345	343			
Rada Nadzorcza	JHM Development S.A.		23	36			
Zarząd	Marywilska 44 Sp. z o. o.		226	196			
Rada Nadzorcza	Marywilska 44 Sp. z o. o.		20	27			
Zarząd	Expo Mazury S.A. w likwidacji						
Rada Nadzorcza	Expo Mazury S.A. w likwidacji		21	66			
<b>Razem</b>			<b>2 347</b>	<b>2 280</b>			

**Nota 27. Wynagrodzenie biegłego rewidenta**

Pozycja nie wystąpiła.

**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:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Należności handlowe i inne					327 059	297 092		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					204 765	288 997		
Pozostałe aktywa finansowe								
<b><u>Razem Aktywa finansowe</u></b>	-	-	-	-	<b>531 823</b>	<b>586 089</b>	-	-
Przychody z dywidend								
Przychody z tytułu odsetek	-	-	-	-	252	434	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych					-1 961	609		
Odwrotczenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-	-	-	-	-37		-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji								
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-			-	-
<b><u>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych</u></b>	-	-	-	-	<b>-1 746</b>	<b>1 043</b>	-	-

Zobowiązania finansowe wg MSR 39	Instrumenty kapitałowe		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Kredyty	-	-	-	-	360 103	372 795	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					590 098	642 647		
Pozostałe zobowiązania finansowe								
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>	-	-	-	-	<b>950 201</b>	<b>1 015 442</b>	-	-
Odsetki	-	-	-	-	-1 989	-2 814	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych					<b>-60</b>	<b>-494</b>		
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
<b>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych</b>	-	-	-	-	<b>-2 049</b>	<b>-3 308</b>	-	-

Instrumenty finansowe wg hierarchii wartości godziwej	Poziom I		Poziom II		Poziom III	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
<b>Aktywa</b>	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe a aktywach	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
<b>Zobowiązania</b>	-	-	-	-	-	-
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 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Pracownicy nieprodukcyjni	425	362
Pracownicy produkcyjni	275	306
Pracownicy na umowach kontraktowych	197	170
<b>Razem</b>	<b>897</b>	<b>838</b>

### 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.

W bieżącym jak i porównawczym okresie Emitent nie deklarował i nie wypłacał żadnych dywidend. W dniu 21 maja 2021 r. Zarząd Emitenta skierował do Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy wniosek w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2020, zakładający przeznaczenie na wypłatę dywidendy kwoty w wysokości 5 504 652,00 zł, tj. 0,06 zł na jedną akcję oraz wyłączenie od podziału pozostałej części zysku i przeznaczenie jej na kapitał zapasowy Spółki.

Uchwałą nr 3/2021 z dnia 21 maja 2021 roku wniosek został zaopiniowany pozytywnie przez Radę Nadzorczą Spółki MIRBUD S.A.

### 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:		
		31.03.2021	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020	dd-mm-rrrr	
Zabezpieczenie kredytu 202-129/3/II/2/2008	hipoteka	2 925	26 700	26 700	21 084	21 283	01.03.2023	
Zabezpieczenie pożyczki ARP	hipoteka		60 000		77 869		28.02.2023	
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	24 694	55 846	57 030	88 444	7 530	02.05.2028	
Zabezpieczenie kredytu KRB 13313177	cesja wierzytelności, zastawa rejestrowy rachunku bankowego	1 306	6 346	7 530	6 346		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			49 500			81 718	02.05.2028
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 30/KG010/18, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	hipoteka	300	5 400	5 400		1 298	1 574	31.07.2021
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego zgodnie z umową nr 22/KG110/19 udzielonego przez Bank Spółdzielczy	hipoteka	8 053	17 645	17 645		11 555	11 624	31.12.2034
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 3472510/248/K/OB/19, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	hipoteka	1 664	27 115	27 115		11 036	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			15 015			1 289	14.08.2021
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego, zgodnie z umową U0001659946897, udzielonego przez ALIOR BANK S.A.	hipoteka		56 250				81 718	27.03.2026
Zabezpieczenie kredytu WK14-000016	hipoteka			15 000		4 458	4 588	30.11.2021
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 21/KG110/20, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	hipoteka	373	10 600	10 600		6 140	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	13 185	48 235	48 235		49 919	47 000	22.12.2022

Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 050/20/23, udzielonego przez Warszawski Bank Spółdzielczy	hipoteka	5 898	23 315	23 315	18 029	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	3 390	6 465	6 465	14 296	14 296	10.08.2024
Zabezpieczenie kredytu 19/5066	hipoteka	5 591	9 317	9 317	292	292	31.12.2029
<b>Razem</b>	-	<b>67 504</b>	<b>359 234</b>	<b>465 747</b>	<b>392 261</b>	<b>505 001</b>	-

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Rzeczowe aktywa trwałe	52 745	181 989	186 437
Nieruchomości inwestycyjne	194 140	36 318	38 515
Aktywa finansowe			
Wartości niematerialne			
Pozostałe aktywa	91 470	93 815	71 104
<b>Razem</b>	<b>338 355</b>	<b>312 122</b>	<b>296 056</b>

### **Nota 38. Sprawy sądowe**

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

Na dzień 31.03.2021 r. toczyły się sprawy sądowe dotyczące zobowiązań przeciwko Emitentowi, na łączną wartość przedmiotu sporu 3.335 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 31.03.2021 r. toczyły się sprawy sądowe dotyczące wierzytelności z powództwa Emitenta, na łączną wartość przedmiotu sporu 3.097 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 31.03.2021 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		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	data wygaśnięcia poręczenia
		31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020	
<b><u>Wobec jednostek powiązanych</u></b>	-	-	-	-	-	-
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANK S.A.	49 500	49 500	24 694	25 565	02.05.2028
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANK POLSKA S.A.	4 500	4 500			30.09.2022
JHM 1 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANK POLSKA S.A.	10 595	10 595	6 960	7 053	30.09.2031
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A		15 000	4 458		30.11.2021
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BANK S.A	24 150	24 150			15.02.2022
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	9 318	9 318	5 591	5 591	31.12.2029
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A		22 500			31.12.2020
<b><u>Wobec pozostałych jednostek</u></b>	-	-	-	-	-	-
<b><u>Razem</u></b>	-	-	<b>98 063</b>	<b>135 563</b>	<b>41 703</b>	<b>38 209</b>

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	353 812	332 537	462 706
Z tytułu usunięcia wad i usterek	224 634	177 919	138 770
Z tytułu zwrotu zaliczki	193 049	201 210	92 377
<b><u>Razem</u></b>	<b>771 495</b>	<b>711 665</b>	<b>693 853</b>

#### 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
Ryzyka związane z bieżącą działalnością	związane z realizacją strategii rozwoju	średnie	wysokie	średnie	średnie
	związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	wysokie	wysokie	średnie	wysokie
	związane z infrastrukturą budowlaną	niskie	średnie	niskie	niskie
	związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	niskie	średnie	średnie	niskie
	związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń	niskie	średnie	średnie	niskie
	związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty	niskie	średnie	średnie	niskie

**budowlane**

<b>związane z procesem produkcyjnym</b>	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,
- ciągle 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 31.03.2021r. w Grupie Kapitałowej MIRBUD transakcje zabezpieczające stopę procentową dla długoterminowych kredytów złotówkowych zawarły Spółki JHM2 sp. z o.o. i Kobyłarnia S.A. Zabezpieczony poziom stopy WIBOR kształtuje się w przedziale od 1,80 p. p do 2,05 p. p.

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów Pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	360 103	372 795		
Pożyczki udzielone				
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe				
<b>Razem</b>	<b>360 103</b>	<b>372 795</b>		



### 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 poziomie – 1,0/+1,0 punktu procentowego dla złotego i euro.

Poniżej podano wpływ zmiany stóp procentowych na wynik netto i sumę bilansową według stanu na dzień 31 marca 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 31.03.2021	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	360 103	-2 917	2 917
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe					
<b>Razem</b>	<b>360 103</b>	<b>-2 917</b>	<b>2 917</b>	<b>3 601</b>	<b>-3 601</b>

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					
<b>Razem</b>	<b>372 795</b>	<b>-3 020</b>	<b>3 020</b>	<b>3 728</b>	<b>-3 728</b>

### Ryzyko zmiany kursów walut

W Grupie MIRBUD jedynie MIRBUD S.A. generuje przychody w walucie obcej. W 2021 r. 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 2021 r. Emitent zabezpieczał średnio ok. 50% przychodu walutowego transakcjami terminowymi sprzedaży walut.

### ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany kursów walut, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany kursów walut, które są „realnie możliwe”, oszacowane zostały na poziomie -10%/+10% na dzień 31 marca 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku.

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

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		USD		Inne	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	1 493					
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	5 581	6 248				
Zobowiązania handlowe i pozostałe						
Środki pieniężne	575	3 127				
Inne aktywa finansowe						
<b>Razem</b>	<b>7 648</b>	<b>9 375</b>				

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)	Stan na: 31.03.2021	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%
		Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	1 493	121	-121
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	5 581	452	-452	558	-558
Zobowiązania handlowe i pozostałe					
Środki pieniężne	575	47	-47	57	-57
Inne aktywa finansowe					
<b>Razem</b>	<b>7 648</b>	<b>620</b>	<b>-620</b>	<b>765</b>	<b>-765</b>

Zarząd Emitenta szacuje, że w 2021r udział przychodów w walucie euro ulegnie zmianie do poziomu ok 12% całości przychodów ze sprzedaży. Na dzień 31.03.2021 r 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 umożliwiający realizację odpowiedniego wyniku finansowego.

#### **- w branży deweloperskiej**

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

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. Organ administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości bądź po stronie Spółki, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub w części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchylecia. Na obszarach, gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółek z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

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

#### **- związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska**

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

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

#### **- związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń**

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

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

- objęły ochroną ubezpieczeniową kontrakty, w tym także działania podwykonawców,
- wdrożyły i stosują Systemu Zarządzania wg EN ISO 9001:2000 zakresie:

a) budownictwo ogólne, inżynieria lądowa, budowa dróg i autostrad,

b) budowa obiektów przemysłowych,

c) roboty instalacyjne.

- przenoszą ryzyka do umów o współpracy zawieranych przez Spółki z producentami, dostawcami i podwykonawcami (odpowiedzialność za produkt, odpowiedzialność za usługi, różnice między zamówionym a dostarczonym asortymentem, podwyżki cenowe itp.).

Niezależnie od powyższego zapłata nieprzewidzianych kar umownych, czy też odszkodowań może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółek. Należy jednak zaznaczyć, iż w latach 2005-2020 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:
	31.03.2021	31.12.2020
Kredyty ogółem	360 103	372 795
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-204 765	-288 997
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>155 338</b>	<b>83 798</b>
Kapitał własny	480 599	461 610
<b>Kapitał ogółem</b>	<b>635 937</b>	<b>545 407</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia</b>	<b>24%</b>	<b>15%</b>

Wskaźniki zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020
Dług netto	155 338	83 798
EBITA	123 327	98 406
Kapitał własny	480 599	461 610
Aktywa razem	1 485 165	1 539 129
<b>dług netto/EBITDA</b>	<b>1,3</b>	<b>0,9</b>
<b>kapitał własny/aktywa ogółem</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>

Przyjęto EBIT z ostatnich 12 miesięcy.

## XII. JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA MIRBUD S.A. ZA I KWARTAŁ 2021 ROKU

### 1. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	17	200 298	136 316
Koszt własny sprzedaży	18	-178 600	-128 316
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>		<b>21 697</b>	<b>7 999</b>
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	3 046	2 065
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-10 065	-5 388
<b>EBIT</b>		<b>14 679</b>	<b>4 677</b>
Przychody finansowe		299	771
Koszty finansowe	21	-1 640	-2 010
<b>Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem</b>		<b>13 338</b>	<b>3 437</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-2 564	-701
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>10 774</b>	<b>2 735</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Przychody z działalności zaniechanej	23		
Koszty działalności zaniechanej			
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem</b>			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>			
<b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>		<b>10 774</b>	<b>2 735</b>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
<b>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</b>	-	<b>10 774</b>	<b>2 735</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	24		

Przeporzadkowane do udziałów niekontrolujacych

**Przeporzadkowane do właścicieli jednostki dominujacej**

Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Łącznie całkowite dochody		10 774	2 735
Przeporzadkowane do udziałów niekontrolujacych			
<b>Przeporzadkowane do właścicieli jednostki dominujacej</b>	<b>-</b>	<b>10 774</b>	<b>2 735</b>

## 2. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>531 541</b>	<b>504 164</b>	<b>443 804</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1	60 208	58 297	51 596
Nieruchomości inwestycyjne	2			
Wartości niematerialne	3	985	1 082	1 389
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	450 478	429 943	385 357
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	384	275	52
rozliczenia międzyokresowe		384	275	52
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	19 487	14 567	5 410
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>383 201</b>	<b>416 583</b>	<b>253 652</b>
Zapasy	9	8 018	7 820	7 845
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22			
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	232 296	194 839	197 895
rozliczenia międzyokresowe		967	959	310
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	142 887	213 924	47 912
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Aktywa razem</b>	<b>-</b>	<b>914 742</b>	<b>920 747</b>	<b>697 456</b>

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
<b>Kapitał własny</b>	<b>12</b>	<b>303 247</b>	<b>292 473</b>	<b>277 619</b>
Wyemitowany kapitał podstawowy		9 174	9 174	9 174
Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów				
Pozostałe kapitały rezerwowe		115 104	115 104	115 104
Zysk/strata netto przypadający właścicielom jednostki		168 195	148 769	171 342
Zysk/strata w okresie sprawozdawczym		10 774	19 425	-18 002
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>295 598</b>	<b>292 453</b>	<b>207 021</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	8 048	7 880	9 960
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	103	103	125
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	58 503	55 687	85 635
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	15	228 944	228 782	111 301
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>315 898</b>	<b>335 821</b>	<b>212 816</b>
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	1 814	1 814	1 627
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	67 832	62 561	55 734
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	15	230 061	256 574	152 655
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	16 191	14 873	2 800
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>-</b>	<b>914 742</b>	<b>920 747</b>	<b>697 455</b>

### 3. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>13 338</b>	<b>3 437</b>
<b>Korekty razem</b>		<b>-62 178</b>	<b>-40 686</b>
Amortyzacja		1 549	1 143
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych			
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-606	-411
Koszty finansowania zewnętrznego		995	1 239
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		-26 351	129
Zmiana stanu należności		-37 449	-43 690
Zmiana stanu zapasów		-198	600
Zmiana stanu rezerw			
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych		-1	
Inne zmiany w kapitale obrotowym		-117	304
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>-48 840</b>	<b>-37 249</b>
Zapłacony podatek dochodowy		-5 998	-345
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>-54 838</b>	<b>-37 594</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych		606	546
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-49	
Sprzedaż wartości niematerialnych			
Nabycie wartości niematerialnych			
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych			
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych			
Splata udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych			
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanym			
Splata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych			
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym			
Sprzedaż pozostałych inwestycji			
Nabycie pozostałych inwestycji		-20 535	-4 465
Otrzymane dywidendy			
Otrzymane odsetki		1	771
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej			
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną			

<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>-19 977</b>	<b>-3 148</b>
Wpływy od akcjonariuszy			
Wpłaty na rzecz właścicieli			
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		15 544	6 022
Splaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-8 942	-2 962
Splaty zobowiązań z tytułu leasingu		-1 829	-1 397
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych			
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych			
Splaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-995	-2 010
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe			
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>		<b>3 778</b>	<b>-347</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		213 924	89 001
<b>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>-71 037</b>	<b>-41 089</b>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych			
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych			
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>142 887</b>	<b>47 912</b>
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		48 770	31 449

**4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk/strata w okresie sprawozdawczym	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2020</b>	<b>9 174</b>		<b>115 104</b>	<b>143 218</b>	<b>7 386</b>		<b>274 883</b>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości							-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia							-
Łączne zyski (straty) za okres					2 736		<u>2 736</u>
Łączne inne całkowite dochody							-
Wkłady właścicieli							-
Wyплаты na rzecz właścicieli							-
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym				28 124	-28 124		-
<b>Stan na 31-03-2020</b>	<b>9 174</b>		<b>115 104</b>	<b>171 342</b>	<b>-18 002</b>		<b>277 619</b>



Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk/strata w okresie sprawozdawczym	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2020</b>	<b>9 174</b>		<b>115 104</b>	<b>143 218</b>	<b>7 386</b>		<b>274 883</b>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości							-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia							
Łączne zyski (straty) za okres					19 425		19 425
Łączne inne całkowite dochody							
Wkłady właścicieli							-
Wpłaty na rzecz właścicieli					-1 835		-1 835
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym				7 386	-7 386		
<b>Stan na 31-12-2020</b>	<b>9 174</b>		<b>115 104</b>	<b>148 769</b>	<b>19 425</b>		<b>292 473</b>

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk/strata w okresie sprawozdawczym	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2021</b>	<b>9 174</b>		<b>115 104</b>	<b>148 769</b>	<b>19 425</b>		<b>292 473</b>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości							-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia							
Łączne zyski (straty) za okres					10 774		10 774
Łączne inne całkowite dochody							
Wkłady właścicieli							-
Wyплаты na rzecz właścicieli							
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym				19 425	-19 425		
<b>Stan na 31-03.2021</b>	<b>9 174</b>		<b>115 104</b>	<b>168 195</b>	<b>10 774</b>		<b>303 247</b>

## 5. Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Koszty sprzedaży		
Koszty zarządu	-6 276	-4 988
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne		
Odwrócenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne		
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych	28	
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	606	411
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych		
Dywidendy		
Odsetki, poręczenia	299	771
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej	-1 774	609
Inne przychody	2 412	1 045
Inne koszty	-2 015	-400
<b>Przychody razem</b>	<b>3 345</b>	<b>2 836</b>
<b>Koszty razem</b>	<b>-10 065</b>	<b>-5 388</b>

## 6. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2021 do 31.03.2021	od 01.01.2020 do 31.03.2020
Odsetki od kredytów		-811	-1 299
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		-164	-107
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych		-456	-314
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		-46	-76
Wycena instrumentów kapitałowych			
Odsetki z tytułu umów faktoringowych		-19	-67
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych			
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek		-143	-147
<b>Koszty razem finansowe</b>		<b>-1 640</b>	<b>-2 010</b>

## 7. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020
<b><u>Należności długoterminowe</u></b>		
należności handlowe od jednostek powiązanych		
należności handlowe od pozostałych jednostek		
inne należności od jednostek powiązanych		
inne należności od pozostałych jednostek powiązanych		
<b><u>Należności krótkoterminowe</u></b>	<b>231 329</b>	<b>193 880</b>
należności handlowe od jednostek powiązanych	8 424	21 708
należności handlowe od pozostałych jednostek	113 600	92 652
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych		
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	74 886	61 836
inne należności od jednostek powiązanych		

inne należności od pozostałych jednostek	8	8
kwoty przekazane na dostawy	31 315	13 854
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	3 097	3 822
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych		
<b>Razem</b>	<b>231 329</b>	<b>193 880</b>

Struktura wiekowa krótkoterminowych należności	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020
<b><u>Należności handlowe brutto</u></b>	<b>253 740</b>	<b>216 292</b>
nieprzeterminowane	224 643	180 005
wymagalne do 1 miesiąca	114 574	83 787
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	35 183	34 381
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	74 886	61 836
wymagalne od 1 roku do 5 lat		
przeterminowane do 1 miesiąca	5 186	1 126
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	1 302	12 845
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	734	34
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	116	532
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	21 760	21 750
należności, w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło	-563	-563
odpis aktualizujący należności	-21 848	-21 848
<b><u>Należności handlowe netto</u></b>	<b>231 329</b>	<b>193 880</b>

## 8. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020
<b><u>Zobowiązania długoterminowe</u></b>	<b>228 944</b>	<b>228 782</b>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych		
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych		
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych		
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	58 370	58 209
zaliczki otrzymane	170 574	170 574
<b><u>Zobowiązania krótkoterminowe</u></b>	<b>230 025</b>	<b>256 538</b>

Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	530	128
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych		
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych	15 985	15 985
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	164 980	205 784
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych		
Zaliczki otrzymane	21 263	16 639
Zobowiązania wekslowe		
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	10 545	2 130
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	2 366	2 383
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	14 316	13 488
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	40	
<b>Razem</b>	<b>458 969</b>	<b>485 320</b>

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2021	31.12.2020
<b>Zobowiązania handlowe</b>	<b>458 969</b>	<b>485 320</b>
<b>nieprzeterminowane</b>	<b>455 566</b>	<b>459 496</b>
wymagalne do 1 miesiąca	146 428	164 158
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	40 979	20 444
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	36 379	30 127
wymagalne od 1 roku do 5 lat	231 779	228 782
<b>przeterminowane, w tym:</b>	<b>3 403</b>	<b>25 824</b>
przeterminowane do 1 miesiąca	1 564	18 987
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	1 839	6 837
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy		
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy		
przeterminowane powyżej 12 miesięcy		
<b>Przeterminowane razem</b>	<b>3 403</b>	<b>25 824</b>

### XIII. INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO

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

Najważniejszymi dokonaniami Emitenta w raportowanym okresie było:

- Dalsze wypełnianie portfela zamówień Grupy Kapitałowej Emitenta o wartości około 5 500 mln zł na lata 2020-2024 (około 1.600 mln zł na rok 2021). Zawarcie umowy na budowę fragmentu autostrady A-18 Olszyna - Gorlice, Wojewódzkiej Stacji Pogotowia Ratunkowe w Szczecinie. Listę zawartych umów w raportowanym okresie prezentuje poniższa tabela.

Tabela: Istotne umowy zawarte przez MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2021 do 31.03.2021

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
04.01.2021	27.579	G&M Sp. z o.o.	Kompleksowe wykonanie prefabrykacji zbrojeń i prefabrykacji deskowań dla realizacji estakady EST-1 w związku z realizacją inwestycji pod nazwą „Budowa drogi ekspresowej S1 (dawniej S69) Bielsko-Biała – Żywiec – Zwardoń, odcinek Przybędza – Miłówka (obejście Węgierskiej Górki)
19.01.2021	55.946	Województwo Kujawsko-Pomorskie - Zarząd Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy	Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 548 Stolno – Wąbrzeźno km 0+005 do km 29+619 z wyłączeniem węzła autostradowego w m. Lisewo od km 14+144 do km 15+146. Część 1 – etap I od km 0+005 do km 14+144”. <ul style="list-style-type: none"> <li>• KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobyłarni - spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum),</li> <li>• MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum)</li> </ul>
20.01.2021	26.174	Robert Białdyga Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowe TRANSKOM	Dostawa mieszanek kruszywo w związku z realizacją inwestycji pod nazwą „Zaprojektowanie i budowa obwodnicy Olesna w ciągu drogi krajowej nr 11 (S11)”.
27.01.2021	209.897	GDDKiA	Budowa autostrady A18 Olszyna – Golnice (przebudowa jezdni południowej) odcinek 4 od km 50+000 do km 71+533) <ul style="list-style-type: none"> <li>• KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobyłarni - spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (lider Konsorcjum);</li> <li>• MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (partner Konsorcjum);</li> <li>• BUDPOL Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie, ul. Kopalniana 12J, 42-271 Częstochowa (partner Konsorcjum)</li> </ul>
03.02.2021	21.215	BAUME Sp. z o.o	Wykonanie robót ziemnych w związku z realizacją inwestycji pod nazwą „Zaprojektowanie i budowa obwodnicy Olesna w ciągu drogi krajowej nr 11 (S11)”.
09.03.2021	27.843	JHM DEVELOPMENT S.A.	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Bohaterów Kragujewca 8A w Bydgoszczy
12.03.2021	26.700	Wojewódzka Stacja Pogotowia Ratunkowego w Szczecinie.	Budowa Wojewódzkiej Stacji Pogotowia Ratunkowego przy ulicy Twardowskiego w Szczecinie.

W dniu 31 marca 2021 roku Emitent powziął informację od Zamawiającego, Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu, że w postępowaniu przetargowym prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego p.n. „Zaprojektowanie i budowa obwodnicy miejscowości Gostyń w ciągu drogi krajowej nr 12”, jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum (dalej: „Konsorcjum”) firm w składzie:

- MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum),
- KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Partner Konsorcjum).

Wartość oferty: 200.677 tys. zł netto.

Szczegółowe warunki powyższych umów nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych na rynku.

Ponadto do najważniejszych dokonań Emitenta w raportowanym okresie było:

- umocnienie pozycji konkurencyjnej w sektorze obiektów magazynowych i centrów logistycznych (dalsza współpraca z PANATTONI EUROPE i innymi międzynarodowymi deweloperami powierzchni magazynowych)
- utrzymanie, pomimo stanu epidemicznego, komercjalizacji CH MARYWILSKA 44 sp. z o.o na poziomie ponad 90%.
- przeprowadzanie reorganizacji Grupy Kapitałowej MIRBUD w sektorze wynajmu nieruchomości komercyjnych.

Emitent nie zanotował istotnych niepowodzeń w raportowanym okresie.

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

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

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

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

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

Czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe w raportowanym okresie nie wystąpiły. Pozostałe czynniki i zdarzenia, w szczególności o nietypowym charakterze, mające wpływ na osiągnięty wynik finansowy zostały opisane w Nocie 40.

#### **Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.**

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

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

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



**Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skonsolidowane rozszerzone sprawozdanie finansowe za I kwartał 2021 r., nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.**

Pod dniu, na który na który sporządzono skonsolidowane rozszerzone sprawozdanie finansowe za I kwartał 2021r, nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta wystąpiły następujące zdarzenia:

16.04.2021	631 707	GDDKiA	<p>Budowa Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej z podziałem na 2 części, część 2: Budowa Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej zadanie 2: węzeł Żukowo (z węzłem) – węzeł Gdańsk Południe (z węzłem),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum),</li> <li>• KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Partner Konsorcjum).</li> </ul>
------------	---------	--------	---

- Zawarcie przez konsorcjum firm w składzie MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum), KOBYLARNIA S.A. Partner Konsorcjum) Umowy ze Skarbem Państwa - Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Warszawie, na realizację zadania pn. "Budowa Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej z podziałem na 2 części, część 2: Budowa Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej zadanie 2: węzeł Żukowo (z węzłem) – węzeł Gdańsk Południe (z węzłem)," Wartość umowy netto 631.707 tys. zł
- Otrzymanie przez Emitenta w dniu 30 kwietnia 2021 roku informacji od Zamawiającego, Gminy Olsztyn (Plac Jana Pawła II nr 1, 10-101 Olsztyn), że w postępowaniu przetargowym prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego p.n. „Przebudowa i rozbudowa hali widowiskowo-sportowej Urania w Olsztynie”, została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty netto 158.293 tys. zł.
- Zawarcie przez Emitenta w dniu 7 maja 2021 roku umowy z vidaXL International Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na wykonanie zadania pn. „Budowa centrum magazynowo – logistycznego wraz z infrastrukturą towarzyszącą we Wrześni w województwie wielkopolskim, powiat wrzesiński. Wartość umowy netto: 139 970 tys. zł.
- Zawarcie przez konsorcjum firm, którego liderem jest Emitent w dniu 14 maja 2021 r. umowy z konsorcjum firm w składzie: WASKO Spółka Akcyjna z siedzibą w Gliwicach (Lider Konsorcjum), Voltar System Sp. z o.o. z siedzibą w Tychach (Partner Konsorcjum) Umowy na kompleksowe wykonanie wyposażenia tuneli, systemów sterowania i zarządzania tunelami w budynkach technicznych oraz OUD w związku z realizacją inwestycji pod nazwą „Budowa drogi ekspresowej S1 (dawniej S69) Bielsko-Biała – Żywiec – Zwardoń, odcinek Przybędza – Milówka (obejście Węgierskiej Górki)". Wartość Umowy netto 72 370 tys. zł.

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

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

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

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

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

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

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 12 – Kapitały do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2021r- 31.03.2021r.

**Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji Emitenta.**

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 12 – Kapitały do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.03.2021r- 31.03.2021r.

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

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 12 – Kapitały do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.03.2021r- 31.03.2021r

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

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

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

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 31.12.2020r wyniosła 71.820 tys. zł.

Informacje nt. postępowań sądowych zostały przedstawione w Nocie nr 38 – Sprawy Sądowe do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2021r- 31.03.2021r

**Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych**

W raportowanym okresie nie nastąpiły istotne rozliczenia z tytułu spraw sądowych

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

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

**Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu.**

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 39 – Zobowiązania warunkowe do Skonsolidowanego

rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2021r – 31.03.2021r.

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

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

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

Czynników zewnętrznych

- dalszej realizacji inwestycji ze środków pochodzących z funduszy unijnych,
- sytuacji gospodarczej w państwach Unii Europejskiej,
- polityki rządowej dotyczącej budownictwa, w tym szczególnie mieszkaniowego,
- polityki monetarnej (polityka stóp procentowych i jej wpływ na koszt kredytów),
- sytuacji na rynkach finansowych,
- dostępności i koszty kredytów bankowych i gwarancji,
- trendów w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań,
- poziomu i warunków konkurencji,
- tempa wzrostu inwestycji w obszarze sektora publicznego (w szczególności inwestycji w budownictwie drogowym),
- kształtowania się poziomu cen materiałów budowlanych jak i usług budowlanych,
- dostępności na rynku wykwalifikowanej kadry pracowników i poziomu ich płac,
- popytu w budownictwie mieszkaniowym,
- dalszego przebiegu pandemii koronawirusa i związanych z tym skutków gospodarczych w tym spowolnienia gospodarki, wzrostu bezrobocia, wzrostu inflacji, wpływu na branżę handlową.

Czynników wewnętrznych

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

- dalszych inwestycji w nowoczesny park maszynowy,
- osiągnięcia zgodnych z planowanymi wyników finansowych przez spółki zależne w Grupie.

#### XIV. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd dnia 27.05.2021 roku

Jerzy Mirgos	Sławomir Nowak
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

Paweł Korzeniowski	Tomasz Sałata
Członek Zarządu	Członek Zarządu

Anna Zuchora
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych