



# GRUPA KAPITAŁOWA MIRBUD

## SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za okres od 01.01.2022 do 30.09.2022 roku

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 .....	15
Podstawa sporządzenia .....	15
Oświadczenia Zarządu .....	15
Kontynuacja działalności .....	15
Waluta funkcjonalna .....	15
IV. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów. ....	16
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 .....	27
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 .....	33
Rozliczenia międzyokresowe .....	33
Rozliczenia międzyokresowe przychodów .....	34
Instrumenty finansowe .....	34
Kapitał własny .....	36
Kredyty bankowe i pożyczki .....	36
Zobowiązania .....	36

Zobowiązania warunkowe .....	37
Rezerwy .....	37
Rezerwy na świadczenia pracownicze .....	38
Przychody .....	38
Koszty .....	39
Transakcje w walutach obcych .....	40
Podatek dochodowy .....	40
Zysk na jedną akcję .....	41
Połączenia i konsolidacja .....	41
Zasada zakazu kompensat .....	42
Rachunek przepływów pieniężnych .....	43
Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich .....	43
Pozycje wyjątkowe .....	44
Segmenty z działalności .....	44
Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie .....	44
IX. Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji sprawozdań finansowych .....	45
X. Wpływ na sprawozdanie finansowe bieżących i przyszłych zmian w przepisach o rachunkowości .....	46
XI. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	47
Nota 1 Rzeczowe aktywa trwałe .....	47
Nota 2 Nieruchomości inwestycyjne .....	50
Nota 3 Wartości niematerialne .....	53
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 .....	55
Nota 5 Inwestycje wyceniane metodą praw własności. ....	57
Nota 6 Należności handlowe i pozostałe .....	60
Nota 7 Aktywa biologiczne. ....	62
Nota 8 Inne aktywa trwałe gdziekolwiek 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).....	78
Nota 17 Przychody ze sprzedaży.....	79
Nota 18 Koszt własny sprzedaży.....	80
Nota 19 Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności.....	81
Nota 20 Pozostałe przychody i koszty.....	82
Nota 21 Koszty finansowe.....	85
Nota 22 Podatek dochodowy.....	86
Nota 23 Inne całkowite dochody.....	88
Nota 24 Zysk na jedną akcję.....	89
Nota 25 Segmenty operacyjne.....	89
Nota 26 Transakcje z jednostkami powiązanymi.....	95
Nota 27 Wynagrodzenie biegłego rewidenta.....	97
Nota 28 Instrumenty finansowe.....	98
Nota 29 Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych.....	101
Nota 30 Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi.....	101
Nota 31 Połączenia przedsięwzięć.....	101
Nota 32 Planowane istotne nakłady inwestycyjne.....	101
Nota 33 Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.....	101
Nota 34 Struktura zatrudnienia.....	101
Nota 35 Dywidendy deklarowane i wypłacone.....	101
Nota 36 Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.....	101
Nota 37 Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.....	103
Nota 38 Sprawy sądowe.....	106
Nota 39 Zobowiązania warunkowe.....	107
Nota 40 Cele i zasady zarządzania ryzykiem.....	108
XII. Informacje dodatkowe do skonsolidowanego raportu kwartalnego.....	129
XIII. Jednostkowa informacja finansowa Spółki MIRBUD S.A. za III kwartały 2022 roku.....	129
XIV. Zatwierdzenie do publikacji.....	142

**I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE**

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021
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 =			4,6880	4,5585
Przychody ze sprzedaży	2 302 875	1 647 175	491 225	361 342
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	127 425	126 642	27 181	27 782
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	114 698	113 420	24 466	24 881
Zysk (strata) netto	87 661	92 438	18 699	20 278
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	87 661	92 438	18 699	20 278
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-202 950	24 876	-43 291	5 457
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 089	-15 850	-446	-3 477
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-91 691	-12 514	-19 559	-2 745
Przepływy pieniężne netto razem	-296 731	-3 488	-63 296	-765
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,96	1,01	0,20	0,22
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,96	1,01	0,20	0,21

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,6806	4,5994
Aktywa razem	2 353 236	2 040 605	502 764	443 668
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 701 642	1 458 324	363 552	317 068
Zobowiązania długoterminowe	681 117	668 359	145 519	145 314
Zobowiązania krótkoterminowe	1 020 525	789 965	218 033	171 754
Kapitał własny	651 594	582 281	139 212	126 599
Kapitał podstawowy	9 174	9 174	1 960	1 995
Liczba akcji w sztukach	91 744 200	91 744 200	91 744 200	91 744 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	7,10	6,35	1,52	1,38
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	7,10	6,35	1,52	1,38

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021
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 =			4,6880	4,5585
Przychody ze sprzedaży	1 631 893	1 158 873	348 098	254 223
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	95 053	90 736	20 276	19 905
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	117 250	88 406	25 010	19 394
Zysk (strata) netto	94 806	70 230	20 223	15 407
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	94 806	70 230	20 223	15 407
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-110 059	-66 236	-23 477	-14 530
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	22 062	-14 687	4 706	-3 222
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-44 465	-6 592	-9 485	-1 446
Przepływy pieniężne netto razem	-132 461	-87 515	-28 255	-19 198
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	1,03	0,77	0,22	0,17
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	1,03	0,77	0,22	0,16

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,6806	4,5994
Aktywa razem	1 524 323	1 221 892	325 668	265 663
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 082 377	856 404	231 247	186 199
Zobowiązania długoterminowe	327 633	304 488	69 998	66 202
Zobowiązania krótkoterminowe	754 745	551 916	161 250	119 997
Kapitał własny	441 946	365 488	94 421	79 464
Kapitał podstawowy	9 174	9 174	1 960	1 995
Liczba akcji w sztukach	91 744 200	91 744 200	91 744 200	91 744 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,82	3,98	1,03	0,87
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,82	3,98	1,03	0,87



## II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE

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

Adres zarejestrowanego biura jednostki: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice

Państwo rejestracji: Polska

Siedziba jednostki: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice

Wyjaśnienie zmian w nazwie jednostki sprawozdawczej: nie dotyczy

Forma prawna jednostki: spółka akcyjna

Nazwa jednostki dominującej: MIRBUD S.A.

Nazwa jednostki sprawozdawczej: MIRBUD S.A.

Nazwa jednostki dominującej najwyższego szczebla grupy: MIRBUD S.A.

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności gospodarczej: Polska

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
Radosław Niewiadomski	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Maria Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Wiktoria Braun	Członek Rady Nadzorczej
Artur Sociński	Członek Rady Nadzorczej

W dniu 11 maja 2022 roku Rada Nadzorcza Emitenta, w związku z kończąca się kadencją Prezesa Zarządu Spółki MIRBUD S.A. powołała do składu Zarządu pana Jerzego Mirgos na kolejną pięcioletnią kadencję, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu Spółki.

W dniu 11 maja 2022 roku Rada Nadzorcza Emitenta, w związku z kończąca się kadencją Wiceprezesa Zarządu Spółki MIRBUD S.A. powołała do składu Zarządu pana Sławomira Nowaka na kolejną pięcioletnią kadencję, powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki.

W dniu 14 czerwca 2022 roku wygasła kadencja pana Huberta Bojdo na stanowisku Członka Rady Nadzorczej.

**Struktura grupy kapitałowej na dzień 30.09.2022 r.**



Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki JHM 2 Sp. z o.o. podjęło uchwałę o rozwiązaniu i postawieniu przedmiotowej Spółki w stan likwidacji z dniem 01.02.2022 r.

Zgodnie z Uchwałą nr 1/2022 z dnia 14.07.2022 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki JHM 2 Sp. z o.o. w likwidacji przyjęło, iż czynności likwidacyjne zostały zakończone dnia 30.06.2022 roku. Spółka na dzień publikacji sprawozdania nie została wykreślona z KRS.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki JHM 1 Sp. z o.o. podjęło Uchwałę nr 1 z dnia 01.07.2022 roku o rozwiązaniu Spółki. Uchwałą nr 2 z dnia 01.07.2022 roku na stanowisko likwidatora Spółki powołany został Pan Waclaw Jankowski. Od tej daty Spółka nosi nazwę JHM 1 Sp. z o.o. w likwidacji

**Podmioty zależne i metoda konsolidacji**

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

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie działalności usług deweloperskich i nieruchomości inwestycyjnych

<b>Nazwa jednostki</b>	<b>KOBYLARNIA S.A.</b>
Siedziba	Kobylarnia
Forma prawna	spółka akcyjna
Kraj siedziby	Polska
NIP	953-22-34-789
REGON	091631706
Dane adresowe	ul. Zakole 1; 86-061 Brzoza
Telefon	+48(52) 381-06-10
Fax:	+48(52) 381-06-10
Poczta elektroniczna	sekretariat@kobylarnia.pl
Strona internetowa	www.kobylarnia.pl

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie działalności budowlano – montażowej

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

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie nieruchomości inwestycyjnych

Z dniem 01.07.2021 r. Spółka MIRBUD spółka akcyjna przejęła kontrolę nad Spółką Marywilska 44 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Od dnia 01.07.2021 r. Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. podlega konsolidacji przez MIRBUD S.A.

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

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie nieruchomości inwestycyjnych

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki JHM 1 Sp. z o.o. podjęło Uchwałę nr 1 z dnia 01.07.2022 roku o rozwiązaniu Spółki.

Uchwałę nr 2 z dnia 01.07.2022 roku na stanowisko likwidatora Spółki powołany został Pan Wacław Jankowski. Od tej daty Spółka nosi nazwę JHM 1 Sp. z o.o. w likwidacji.

<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 30.09.2022 r. wynosi 299.121,30 zł). Jedyńm wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 30.09.2022 r. wartość wniesionego kapitału wynosiła 315.877,09 zł. Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

Dnia 24.07.2021 r. spółka JHM Development Sp. z o.o. zakupiła od Syndyka Masy Upadłości Spółki pod nazwą STAL – MET Nieczaj Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Słupsku udziały w spółce HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie. Dnia 08.10.2021 r. postanowieniem Sądu Rejonowego dla M. St. w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Spółka JHM Development S.A. została wpisana jako wspólnik spółki HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości. Na dzień 30.09.2022 r. nabyta spółka nie została objęta konsolidacją. Spółka znajduje się w upadłości, w związku z powyższym Grupa nie sprawuje kontroli nad Jednostką. Władza nad nowo nabytą spółką zostanie uzyskana w momencie pozytywnego rozpatrzenia wniosku o umorzenie postępowania upadłościowego.

### III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

#### Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane śródroczne Sprawozdanie Finansowe sporządzone zostało, na podstawie art. 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 śródrocznego 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 01.01.2022 r. do 30.09.2022 r. i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej Emitenta oraz jej wynik finansowy. Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji grupy kapitałowej Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejsze skonsolidowane śródroczne 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 nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.

#### Waluta funkcjonalna

Walutą sprawozdawczą do sprawozdania finansowego jest Polski Nowy Złoty (PLN). Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w tysiącach złotych (tys. PLN), a wszystkie wartości, o ile nie 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:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
<b>Działalność kontynuowana</b>					
Przychody ze sprzedaży	17	951 786	2 302 875	774 615	1 647 175
Koszt własny sprzedaży	18	-869 292	-2 117 535	-703 487	-1 486 819
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>		<b>82 493</b>	<b>185 340</b>	<b>71 128</b>	<b>160 357</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	5 502	13 924	7 150	30 046
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-26 003	-71 838	-22 339	-63 760
<b>EBIT</b>		<b>61 993</b>	<b>127 425</b>	<b>55 939</b>	<b>126 642</b>
Przychody finansowe		5 964	9 850	1	86
Koszty finansowe	21	-7 696	-22 578	-3 525	-13 308
<b>Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem</b>		<b>60 260</b>	<b>114 698</b>	<b>52 415</b>	<b>113 420</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-12 099	-27 036	-9 705	-20 982
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>48 161</b>	<b>87 661</b>	<b>42 710</b>	<b>92 438</b>
<b>Działalność zaniechana</b>					
	23				
Przychody z działalności zaniechanej					
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>48 161</b>	<b>87 661</b>	<b>42 710</b>	<b>92 438</b>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących					
<b>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</b>	-	<b>48 161</b>	<b>87 661</b>	<b>42 710</b>	<b>92 438</b>



Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
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><u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u></b>					
	-	-	-	-	-
Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Łączne całkowite dochody		48 161	87 661	42 710	92 438
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					
<b><u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u></b>					
	-	<b><u>48 161</u></b>	<b><u>87 661</u></b>	<b><u>42 710</u></b>	<b><u>92 438</u></b>

**V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>757 369</b>	<b>714 745</b>	<b>712 104</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1	165 505	152 997	151 825
Nieruchomości inwestycyjne	2	502 501	506 252	497 359
Wartości niematerialne	3	5 408	5 822	5 902
Aktywa finansowe długoterminowe( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	10 439	10 439	10 675
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	4 407	6 009	6 878
rozliczenia międzyokresowe		398	47	22
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	69 109	33 226	39 465
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>1 595 868</b>	<b>1 325 860</b>	<b>1 208 804</b>
Zapasy	9	406 498	316 155	315 814
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	451		
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	977 801	501 856	607 481
rozliczenia międzyokresowe		4 055	3 860	6 223
Aktywa finansowe krótkoterminowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	40 073	40 073	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	171 045	467 776	285 509
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Aktywa razem</b>	-	<b>2 353 236</b>	<b>2 040 605</b>	<b>1 920 909</b>

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
<b>Kapitał własny</b>	<b>12</b>	<b>651 594</b>	<b>582 281</b>	<b>546 709</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
Zyski zatrzymane, w tym:		421 920	352 608	317 036
<i>Zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>		<i>87 661</i>	<i>128 010</i>	<i>92 438</i>
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		651 594	582 281	546 709
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>1 701 642</b>	<b>1 458 324</b>	<b>1 374 201</b>
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>681 117</b>	<b>668 359</b>	<b>673 681</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	33 218	22 826	27 112
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	6 447	6 134	7 265
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	381 224	366 721	324 032
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	15	260 228	272 678	315 273
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>1 020 525</b>	<b>789 965</b>	<b>700 520</b>
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	4 572	5 497	1 922
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	46 572	90 391	72 860
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	15	937 946	674 414	596 692
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	31 436	19 662	29 046
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>-</b>	<b>2 353 236</b>	<b>2 040 605</b>	<b>1 920 909</b>

**VI. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH**

Sprawozdanie z przepłyów pieniężnych	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>60 260</b>	<b>114 698</b>	<b>52 415</b>	<b>113 420</b>
<b>Korekty razem</b>	<b>-37 622</b>	<b>-276 894</b>	<b>15 101</b>	<b>-65 634</b>
Amortyzacja	4 096	11 716	3 489	9 874
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych	5 717	9 299		
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej	-161	-455	-399	2 552
Koszty finansowania zewnętrznego	7 475	18 709	3 948	12 613
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych	22 008	251 029	50 615	268 812
Zmiana stanu należności	-62 876	-474 889	-26 095	-311 022
Zmiana stanu zapasów	-14 065	-90 342	-16 915	-32 992
Zmiana stanu rezerw	-51	-613	982	-2 586
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych	-3 419	-748	-544	513
Inne zmiany w kapitale obrotowym	3 655	-600	20	-13 398
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>22 639</b>	<b>-162 196</b>	<b>67 516</b>	<b>47 786</b>
Zapłacony podatek dochodowy	-28 777	-40 754	-1 310	-22 910
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-6 139</b>	<b>-202 950</b>	<b>66 206</b>	<b>24 876</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych	282	1 608	399	1 697
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-737	-4 025	-472	-5 232
Sprzedaż wartości niematerialnych				
Nabycie wartości niematerialnych				-179
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		560	226	1 658
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-784	-3 757	-3 757
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych				
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanym				
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych				
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym				
Sprzedaż instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej				
Nabycie instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej				
Otrzymane dywidendy				
Otrzymane odsetki	247	551		
Pozostałe wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej			-10 121	-10 037
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-208</b>	<b>-2 089</b>	<b>-13 725</b>	<b>-15 850</b>
Wpływy od akcjonariuszy				

Wpłaty na rzecz właścicieli		-18 349		-7 340
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	16 257	66 098	25 635	39 592
Spląty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	-31 443	-102 423	-6 654	-18 908
Spląty zobowiązań z tytułu leasingu	-5 979	-17 258	-1 712	-11 797
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych				
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych				-1 449
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia	-7 721	-19 260	-3 948	-12 612
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe		-499		
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>	<b>-28 887</b>	<b>-91 691</b>	<b>13 321</b>	<b>-12 514</b>
<b>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b><u>-35 234</u></b>	<b><u>-296 731</u></b>	<b><u>65 802</u></b>	<b><u>-3 488</u></b>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych				
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	206 278	467 776	58 932	288 997
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>171 045</b>	<b>171 045</b>	<b>285 509</b>	<b>285 509</b>
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania	77 658	77 658	62 475	62 475

**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	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2022</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>352 608</b>	<b>582 281</b>		<b>582 281</b>
Łączne zyski (straty) za okres				87 661	87 661		87 661
Inne całkowite dochody							
<b>Całkowite dochody za okres</b>				<b>87 661</b>	<b>87 661</b>		<b>87 661</b>
Wkłady właścicieli							
Wypłaty na rzecz właścicieli				-18 349	-18 349		-18 349
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>				<b>69 313</b>	<b>69 313</b>		<b>69 313</b>
<b>Stan na 30-09-2022</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>421 920</b>	<b>651 594</b>		<b>651 594</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	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-10-2021</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>231 936</b>	<b>461 610</b>		<b>461 610</b>
Łączne zyski (straty) za okres				128 010	128 010		128 010
Inne całkowite dochody							
<b>Całkowite dochody za okres</b>				<b>128 010</b>	<b>128 010</b>		<b>128 010</b>
Wkłady właścicieli							
Wpłaty na rzecz właścicieli				-7 339	-7 339		-7 339
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>				<b>120 671</b>	<b>120 671</b>		<b>120 671</b>
<b>Stan na 31-12-2021</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>352 608</b>	<b>582 281</b>		<b>582 281</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	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-10-2021</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>231 936</b>	<b>461 610</b>		<b>461 610</b>
Łączne zyski (straty) za okres				92 438	92 438		92 438
Inne całkowite dochody							
<b>Całkowite dochody za okres</b>				<b>92 438</b>	<b>92 438</b>		<b>92 438</b>
Wkłady właścicieli							
Wyплаты na rzecz właścicieli				-7 339	-7 339		-7 339
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>				<b>85 099</b>	<b>85 099</b>		<b>85 099</b>
<b>Stan na 30-09-2021</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>317 036</b>	<b>546 709</b>		<b>546 709</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, począwszy od pierwszego dnia miesiąca, w którym przyjęto do użytkowania wartości niematerialne. Amortyzację przerywa się w końcu tego miesiąca, w którym nastąpi zrównanie wartości zakumulowanej amortyzacji z wartością początkową lub w którym przeznaczono do likwidacji, sprzedano lub stwierdzono niedobór składnika majątkowego wartości niematerialnych i prawnych.

Odpisy amortyzacyjne od składników wartości niematerialnych dokonywane są liniowo przy zastosowaniu następujących stawek:

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

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

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

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

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

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

### **Koszty prac badawczych i rozwojowych**

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

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

### **Wartość firmy**

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

### **Rzeczowe aktywa trwałe**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Prawo wieczystego użytkowania gruntu**

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

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

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

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

### **Leasing**

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

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

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

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

### **Nieodnawialne zasoby naturalne**

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

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

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

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

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

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

### **Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia**

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

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

### **Stosowane uproszczenia stosowane w zakresie majątku trwałego niemającego charakteru inwestycyjnego**

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

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

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

Weryfikację stawek amortyzacyjnych 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 uiszczony 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, ujmują 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, ujmują 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 urlopową nie podlega zdyskontowaniu.

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

## Przychody

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Koszty**

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

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

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

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:

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

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

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

## Transakcje w walutach obcych

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

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

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

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

## Podatek dochodowy

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

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

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

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



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

### **Zysk na jedną akcję**

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

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

### **Połączenia i konsolidacja**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Zasada zakazu kompensat**

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

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

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

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

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

### **Rachunek przepływów pieniężnych**

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

### **Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich**

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

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

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

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

## Pozycje wyjątkowe

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

## Segmenty z działalności

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

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

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

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

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

## Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH**

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

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

Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2021r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSSF 4 "Umowy ubezpieczeniowe" - odroczenie zastosowania MSSF 9 "Instrumenty finansowe"	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujmowanie informacji” oraz MSSF 16 "Leasing"- reforma referencyjnej stopy procentowej	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 2022r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSSF 3 "Połączenia przedsięwzięć" - aktualizacja referencji do Założeń Konceptyjnych	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSR 16 "Rzeczowe aktywa trwałe" - przychody z produktów wyprodukowanych w okresie przygotowania rzeczowych aktywów trwałych do rozpoczęcia funkcjonowania	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MRS 37 "Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe" - wyjaśnienia nt. kosztów ujmowanych w analizie, czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Roczny program poprawek 2018 - 2020 - poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny: MSSF 1 "Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy", MSSF 9 "Instrumenty finansowe", MSR 41 "Rolnictwo" oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 "Leasing"	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 2023r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe" oraz zmiany do MSSF 17	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" - klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" oraz Wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce - kwestia istotności w odniesieniu do polityk rachunkowości	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 8 "Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów" - definicja wartości szacunkowych	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 12 "Podatek dochodowy" - obowiązek ujmowania podatku odroczonego od transakcji, tj. leasing	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe" - pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 - informacje porównawcze	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:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Rzeczowe aktywa trwałe własne	91 641	86 010	85 677
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	73 864	66 988	66 148
<b>Razem</b>	<b>165 505</b>	<b>152 998</b>	<b>151 825</b>
Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań	52 114	53 672	52 249

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
<b>Razem</b>			

Dane nie wystąpiły.

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Koszty	97 124	94 822	92 215
Umorzenie	-23 259	-27 834	-26 067
<b>Razem</b>	<b>73 864</b>	<b>66 988</b>	<b>66 148</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 01-10-2021</b>									
Koszty	23 122	67 035	104 439	41 754	6 714	1 339			244 403
Umorzenie i odpisy aktualizujące		-20 275	-55 279	-18 541	-6 577	-20 051			-120 722
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>23 122</b>	<b>46 760</b>	<b>49 160</b>	<b>23 213</b>	<b>137</b>	<b>-18 712</b>	-	-	<b>123 681</b>
Zwiększenia		1 633	9 821	6 914	1 542	20 051			39 961
w tym nadwyżki z przeszacowania									
Zmniejszenia	-656		-4 910	-4 903	-175				-10 644
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji	-656								-656
Różnice kursowe									
<b>Stan na 31-12-2021</b>									
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>22 466</b>	<b>48 393</b>	<b>54 071</b>	<b>25 224</b>	<b>1 504</b>	<b>1 339</b>	-	-	<b>152 998</b>
<b>Stan na 01-01-2022</b>									
<b>Koszty</b>	22 466	68 668	121 423	54 895	8 457	20 498			296 407
Umorzenie		-21 740	-60 638	-21 592	-6 880	-20 051			-130 901
Odpisy aktualizujące									
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>22 466</b>	<b>46 928</b>	<b>60 785</b>	<b>33 303</b>	<b>1 577</b>	<b>447</b>	-	-	<b>165 506</b>
<b>Stan na 30-09-2022</b>									
<b>Koszty</b>	-	-	<b>12 073</b>	<b>11 130</b>	<b>376</b>	<b>-892</b>	-	-	<b>296 407</b>
Zwiększenia w tym:			13 002	12 803	376	1 058			27 238
-nabycia			13 002	12 803	376	1 058			27 238
-nabycia jednostki zależne									
-nadwyżki z przeszacowania									
-przeniesienia									
-inne									



Zmniejszenia w tym:			-929	-1 672		-1 950			-4 551
-zbycie			-621	-1 672					-2 293
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-inne			-308			-1 950			-2 258
<b>Umorzenie</b>		<b>-1 466</b>	<b>-5 359</b>	<b>-3 051</b>	<b>-303</b>				<b>-10 179</b>
Zwiększenia w tym:		-1 466	-6 221	-3 613	-303				-11 602
-amortyzacja		-1 466	-6 221	-3 613	-303				-11 602
-nabycia jednostki zależne									
-inne									
Zmniejszenia			862	562					1 424
-zbycie			621	562					1 183
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-przeniesienia									
-inne			241						241
Odpisy aktualizujące									
-odpisy aktualizujące									
-cofnięcia odpisów aktualizujących									
Różnice kursowe									
<b>Wartość netto</b>	<b>22 466</b>	<b>46 928</b>	<b>60 784</b>	<b>33 303</b>	<b>1 577</b>	<b>447</b>			<b>165 505</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

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

## Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	budynki i budowle	RAZEM
<b>Stan na 01-10-2021</b>	<b>15 138</b>	<b>407 208</b>	<b>422 346</b>
Nabycia nowych nieruchomości		3 757	3 757
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		-5 461	-5 461
Przeniesienia na inwestycje pod wynajem		110 875	110 875
Przeniesienia do i z zapasów		-123	-123
Sprzedaż		-36 003	-36 003
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany		10 861	10 861
<b>Stan na 31-12-2021</b>	<b>15 138</b>	<b>491 115</b>	<b>506 253</b>
Nabycia nowych nieruchomości		784	784
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		-3 975	-3 975
Przeniesienia na inwestycje pod wynajem			
Przeniesienia do i z zapasów		-560	-560
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany			
<b>Stan na 30-09-2022</b>	<b>15 138</b>	<b>487 363</b>	<b>502 501</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 wartość nieruchomości inwestycyjnych składają się poniższe zdarzenia:

- a) 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;
- b) transakcja dotycząca zakupu przez Marywilka 44 sp. z o.o. od Spółki JHM 1 sp. z o.o. pawilonu handlowego o powierzchni najmu wynoszącej 4.071 m<sup>2</sup> położonego w Starachowicach o łącznej wartości 15.809 tys. PLN;
- c) transakcja dotycząca zakupu przez Marywilka 44 sp. z o.o. od Spółki JHM 2 sp. z o.o. parku handlowego wraz z niezbędną infrastrukturą i parkingiem położonego w Rumii przy ul. Dębogórskiej 132 o powierzchni najmu 2982 m<sup>2</sup> o łącznej wartości 15.010 tys. PLN.
- d) zakup w III kwartale 2021 r. nieruchomości zabudowanej w Skierniewicach, przy ul. Sobieskiego o wartości 3.757 tys. PLN.
- e) 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.
- f) 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 31.12.2021 – 143.730 tys. PLN,
- g) kwota 14,9 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.
- h) budynek Centrum Handlowego o wartości 125 mln PLN
- i) budynek Park Handlowy Marywilka 44 oddany do użytkowania w dniu 31.12.2017r. o wartości 28 mln PLN

Na dzień 30.09.2022 r. wartość godziwa kompleksu handlowego Marywilka 44 wynosiła 317.023 tys. PLN, a kompleksu w Ostródzie 159.967 tys. PLN.

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Własne	362 747	362 523	363 091
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	139 755	143 730	134 268
<b>Razem</b>	<b>502 501</b>	<b>506 253</b>	<b>497 359</b>

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Aktywowane koszty leasingu	-3 975	-5 461	-4 061
Zmiany wartości godziwej	736	10 861	-61
<b>Razem</b>	<b>-3 239</b>	<b>5 400</b>	<b>-4 122</b>

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Wartość księgowa	502 501	506 253	497 359
Przychody z czynszów	40 937	42 104	29 447
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-20 210	-19 208	-18 437
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów			
<b>Razem:</b>	<b>20 727</b>	<b>22 896</b>	<b>11 010</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:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
I			
II	502 501	506 253	497 359
III			
<b>Razem</b>	<b>502 501</b>	<b>506 253</b>	<b>497 359</b>

MSSF 13 wprowadza hierarchię ustalania wartości godziwej, opartą na trzech poziomach pozyskania informacji wejściowych. Trzy 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:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Wartości niematerialne własne	5 408	5 822	5 902
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
<b>Razem</b>	<b>5 408</b>	<b>5 822</b>	<b>5 902</b>
Wartości niematerialne stanowiące zabezpieczenie zobowiązań			

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
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:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Koszty	4 281	4 281	4 281
Umorzenie	-3 477	-3 100	-2 975
<b>Razem</b>	<b>804</b>	<b>1 180</b>	<b>1 306</b>

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 01-10-2021</b>						
Koszty		4 509	5 274		34	9 817
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-3 995			-3 995
Wartość księgowa netto		4 509	1 279		34	5 822
Zwiększenia						
w tym nadwyżki z przeszacowania						
Zmniejszenia						
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji						
Różnice kursowe						
<b>Stan na 31-12-2021</b>						
<b>Wartość księgowa netto</b>	-	<b>4 509</b>	<b>1 279</b>	-	<b>34</b>	<b>5 822</b>
<b>stan na 2022-01-01</b>						
Koszty		4 509	5 342		34	9 884
Umorzenie			-4 443		-34	-4 477
Odpisy aktualizujące						
<b>Wartość księgowa netto</b>	-	<b>4 509</b>	<b>899</b>	-	-	<b>5 408</b>
<b>stan na 2022-09-30</b>						
<b>Koszty</b>		<b>4 509</b>	<b>5 342</b>		<b>34</b>	<b>9 884</b>
Zwiększenia w tym:			67			67
-nabycia			33			33
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne			34			34
Zmniejszenia w tym:						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne						
<b>Umorzenie</b>			<b>-4 443</b>		<b>-34</b>	<b>-4 477</b>
Zwiększenia w tym:			-447		-34	-481
-amortyzacja			-447			-447
-nabycia jednostki zależne						
-inne					-34	-34
Zmniejszenia						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-przeniesienia						
-inne						

-odpisy aktualizujące						
-cofnięcia odpisów aktualizujących						
Różnice kursowe						
<b>Wartość netto</b>	-	<b>4 509</b>	<b>899</b>	-	-	<b>5 408</b>

Głównym elementem wartości niematerialnych jest system SAP. Okres użytkowania programu został ustalony na 20 lat, a jego wartość rezydualna na kwotę 0,00 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:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	316	316	316
Inne	10 123	10 123	10 359
<b>Razem</b>	<b>10 439</b>	<b>10 439</b>	<b>10 675</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:
	31.12.2021	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	30.09.2022
<b><u>Długoterminowe aktywa finansowe</u></b>	<b>10 439</b>	-	<b>10 123</b>	<b>10 439</b>
<b><u>w jednostkach powiązanych</u></b>	<b>316</b>	-	-	<b>316</b>
- udziały lub akcje	316			316
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
<b><u>w pozostałych jednostkach</u></b>	<b>10 123</b>	-	<b>10 123</b>	<b>10 123</b>
- udziały lub akcje	10 123		10 123	10 123
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
<b><u>Krótkoterminowe aktywa finansowe</u></b>	<b>40 073</b>			<b>40 073</b>
<b><u>w jednostkach zależnych i współzależnych</u></b>		-	-	
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<b><u>w jednostkach stowarzyszonych</u></b>	<b>40 073</b>			<b>40 073</b>
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe	40 073			40 073
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<b><u>w pozostałych jednostkach</u></b>				
- 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				
<b><u>Razem</u></b>	<b>50 512</b>	-	<b>10 123</b>	<b>50 512</b>



Dnia 24 lipca 2021r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zakupiła od Syndyka Masy Upadłości spółki pod nazwą STAL-MET Nieczaj Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Słupsku udziały w spółce HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości z siedzibą w Warszawie (obecnie w Skierniewicach). W kolejnych miesiącach Spółka dokonała nabycia większości wierzytelności HAKAMORE Sp. z o. o., w tym m.in. obligacji, których emitentem jest HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości.

Spółka HAKAMORE jest właścicielem nieruchomości gruntowych o powierzchni 19,87ha położonych w Łodzi, przy ul. Politechniki, Wróblewskiego i Różanej. Celem zakupu było pozyskanie atrakcyjnych gruntów dla celów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

Dnia 8 października 2021r. postanowieniem Sądu Rejonowego dla M. St. w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego, Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. została wpisana jako wspólnik spółki HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości. Zgodnie z postanowieniem Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. posiada 60.100 udziałów o łącznej wartości 3.005.000 złotych.

Z uwagi na fakt, że Spółka HAKAMORE Sp. z o. o. jest obecnie w upadłości, JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień bilansowy nie sprawuje kontroli nad HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości. W związku z powyższym sprawozdanie finansowe spółki HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości nie podlega konsolidacji na dzień 30 września 2022r.

JHM DEVELOPMENT podejmuje wszelkie czynności faktyczne i prawne mające doprowadzić do prawomocnego zakończenia postępowania upadłościowego, a tym samym przejęcia kontroli nad działalnością finansową i operacyjną HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości. Zarząd Spółki oczekuje, że przejęcie kontroli nad HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości nastąpi do końca 2022r.

Postanowieniem z dnia 1 lipca 2022 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, wydanym w postępowaniu o sygnaturze akt XVIII GUp 168/20, umorzył postępowanie upadłościowe HAKAMORE Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Skierniewicach (numer KRS 0000643506). Postanowienie na dzień publikacji sprawozdania nie jest prawomocne.

Do dnia przejęcia kontroli nad spółką HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości udziały w Spółce będą wykazywane w cenie nabycia. Celem weryfikacji wartości udziałów na dzień bilansowy przeprowadzony został test na utratę wartości tych udziałów.

Według sprawozdania finansowego spółki HAKAMORE za rok 2021r. wartość aktywów netto podmiotu wynosi – 2.764 tys. PLN. W przedmiotowym sprawozdaniu wartość nieruchomości będących własnością HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości określona została na kwotę 33.500 tys. PLN, co nie oddaje ich obecnej wartości rynkowej.

Wartość rynkowa netto nieruchomości, których właścicielem jest HAKAMORE oszacowana została przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień 28 lutego 2022r. na kwotę 61.420 tys. zł. Uwzględniając powyższą wycenę należy dokonać aktualizacji wartości przedmiotowej nieruchomości, a tym samym wartość kapitałów netto HAKAMORE powinna być wyższa o 27.920 tys. zł, tj. powinna wynieść 25.156 tys. PLN.

Uwzględniając nawet wartość netto nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży, która w tym samym operacie oszacowana została na kwotę 49.136 tys. zł, wartość kapitałów własnych netto HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości powinna wynieść 12.872 tys. zł.

Cena nabycia udziałów wyniosła 10.123 tys. zł, tym samym jest niższa niż wartość kapitałów netto HAKAMORE Sp. z o. o. z po uwzględnieniu wzrostu wartości nieruchomości, których spółka jest właścicielem (nawet dla sprzedaży wymuszonej).

Według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki postępowanie Upadłościowe HAKAMORE sp. z o. o. w upadłości zostanie umorzone do końca 2022r. Pozwoli to na realizację na terenach, których właścicielem jest HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości znaczącego zamierzenia inwestycyjnego, a tym samym wykorzystać pełny potencjał tych nieruchomości. Tym samym dla oceny wartości aktywów oraz kapitałów netto HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości Zarząd Spółki opiera się na rynkowej wartości nieruchomości.

Na podstawie umowy sprzedaży obligacji z dnia 8 października 2021r Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nabyła wyemitowane i niespłacone w terminie wykupu obligacje wyemitowane przez HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie. Koszt nabycia obligacji wyniósł 40.073 tys. zł.

Spółka nabyła instrumenty rynku niepublicznego stanowiące 26.754 (dwadzieścia sześć tysięcy siedemset pięćdziesiąt cztery) sztuk obligacji serii A wyemitowanych przez HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) zł.

Całkowita wartość wierzytelności z tytułu przedmiotowych obligacji na dzień ich nabycia wyniosła 39.327 tys. zł., na co składała się wartość nominalna obligacji (26.754 tys. zł.) oraz wartość odsetek naliczonych na dzień poprzedzający dzień ogłoszenia upadłości HAKAMORE Sp. z o.o. w wysokości 6.579 tys. zł. oraz naliczone odsetki od obligacji na dzień zawarcia umowy sprzedaży w wysokości 5.994 tys. zł. Ponadto Spółka nabyła inne wierzytelności HAKAMORE Sp. z o.o. o łącznej wartości 2.156 tys. zł.

Spółka HAKAMORE jest właścicielem nieruchomości gruntowych o powierzchni 19,87ha położonych w Łodzi, przy ul. Politechniki, Wróblewskiego i Różanej. Wartość rynkowa netto tych nieruchomości, oszacowana została przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień 28 lutego 2022r. na kwotę 61.420 tys. zł., a dla wymuszonej sprzedaży, która w tym samym operacie oszacowana została na kwotę 49.136 tys. zł.

Łączna wartość wierzytelności HAKAMORE Sp. z o.o. uznanych przez Syndyka Masy Upadłości na liście wierzytelności, których nie nabył JHM DEVELOPMENT S.A. wynosi 2.227 tys. PLN. Lista wierzytelności nie została zatwierdzona przez sędziego komisarza.

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio	JHM Development S.A	Kobylarnia S.A.	Marywińska 44 Sp. z o.o.
Aktywa razem	673 719	348 142	518 905
Zobowiązania długoterminowe	99 244	86 735	172 583
Zobowiązania krótkoterminowe	170 652	162 834	20 982
Kapitał własny	403 500	98 573	325 340
Bezpośredni udział w kapitale	100,00%	100,00%	57,47%
Udział w kapitale własnym	100,00%	100,00%	57,47% (udział bezpośredni i pośredni 100%)
Przychody ze sprzedaży	73 675	695 354	40 535
Zysk (strata) netto	9 278	10 679	5 528
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	9 278	10 679	5 528
Przeptywy pieniężne netto razem	-43 146	-124 935	3 858

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych pośrednio	JHM 1 Sp. z o.o. w likwidacji	Mirbud Ukraina Sp. z o.o.
Aktywa razem	9 950	
Zobowiązania długoterminowe		
Zobowiązania krótkoterminowe	3	
Kapitał własny	9 945	
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	100,00%	100,00%
Przychody ze sprzedaży		
Zysk (strata) netto	-194	
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	-194	
Przeptywy pieniężne netto razem	301	

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. został pod 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.

Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowanie w Krajowym Rejestrze Sądowym KRS dnia 10.06.2021r w sposób nieprawidłowy, niezgodnie z wnioskiem Spółki i stanem faktycznym w zakresie wysokości kapitału zakładowego, wysokości kapitału wniesionego przez poszczególnych wspólników. Zarząd Spółki złożył stosowne wnioski o sprostowanie błędu.

W dniu 31.08.2021 r. Zarząd powziął informację, o prawidłowym zarejestrowaniu podwyższonego kapitału zakładowego dokonany w dniu 10.06.2021 przez Sąd Rejonowy dla m.st w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 148.250.000,00 PLN. Na tą wartość składa się:

- **1 565 000 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy**, co daje łącznie 78 250 000 PLN – udziały będące własnością MIRBUD S.A. Udział MIRBUD S.A. w kapitale zakładowym Spółki wyniesie: 53,88%.
- **1 339 800 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy**, co daje łącznie 66 990 000 PLN – udziały będące własnością JHM DEVELOPMENT S.A. Udział JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale zakładowym Spółki wyniesie: 46,12%.

Różnica wartości udziałów wynika z umorzenia udziałów o nominalnej wartości w kwocie 3.010.000,00 PLN.

W związku z powyższym Emitent przyjął, iż przejęcie kontroli nad Spółką Marywilska 44 sp. z o.o. nastąpiło dnia 1 lipca 2021 roku.

Tym samym z dniem 01.07.2021 r. Spółka JHM Development S.A. utraciła kontrolę nad jednostką zależną kontrolowaną bezpośrednio.

W dniu 17 listopada 2021 r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Marywilska 44 Sp. z o. o. podjęło uchwałę. w przedmiocie:

- obniżenia kapitału zakładowego Spółki do kwoty 145.240.000 PLN, tj. o kwotę 3.010.000 PLN, która to kwota odpowiada wartości opisanych wyżej umorzonych udziałów,
- a następnie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki do kwoty 157.500.000 PLN, tj. o kwotę 12.260.000 PLN poprzez utworzenie 245.200 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy. Nowoutworzone udziały w całości pokryte zostały wkładem pieniężnym w wysokości 24.520.000 PLN, przy czym nadwyżka ponad wartość nominalną udziałów w wysokości 12.260.000 PLN w całości przekazana została na kapitał zakładowy Spółki. Nowe udziały objęte zostały w całości przez MIRBUD S.A. Kapitał na podwyższenie kapitału został w pełni wniesiony i w dniu 28 grudnia 2021 r. złożony został wniosek o zarejestrowanie opisanego wyżej podniesienia kapitału.

W dniu 24 maja 2022 roku dostarczono do Emitenta postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego o zarejestrowaniu

wartości podwyższonego kapitału zakładowego do kwoty 157 500 000,00 zł spółki zależnej Emitenta - Marywilka 44 Sp. z o.o. Wpisu dokonano w dniu 5 kwietnia 2022 r. Emitent objął 1 810 200 udziałów w kapitale zakładowym Marywilka 44 Sp. z o.o. o łącznej wartości 90 510 000,00 zł, co stanowi 57,47% udziału w kapitale zakładowym Marywilka 44 Sp. z o.o.

Środki z podwyższenia kapitału zostały przeznaczone na nabycie od podmiotów z Grupy kapitałowej MIRBUD nieruchomości o przeznaczeniu handlowo-usługowym położonych odpowiednio w Starachowicach oraz Rumia.

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

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

#### Nota 6. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
<b><u>Należności długoterminowe</u></b>	<b><u>4 009</u></b>	<b><u>5 961</u></b>	<b><u>6 856</u></b>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek			
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	4 009	5 961	6 856
<b><u>Należności krótkoterminowe</u></b>	<b><u>973 746</u></b>	<b><u>497 997</u></b>	<b><u>601 258</u></b>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	858 278	397 512	423 849
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	43 294	47 306	85 912
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	7 472	5 772	5 742
kwoty przekazane na dostawy	26 150	34 132	40 549
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	3 636	8 392	2 176
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	4 196	4 883	3 030
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	30 720		40 000
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>977 755</u></b>	<b><u>503 958</u></b>	<b><u>608 115</u></b>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
<b><u>Należności handlowe brutto</u></b>	<b>1 001 313</b>	<b>527 626</b>	<b>634 274</b>
<b>nieprzeterminowane, w tym:</b>	<b>603 492</b>	<b>372 964</b>	<b>550 739</b>
wymagalne do 1 miesiąca	438 647	225 923	380 856
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	117 542	93 774	77 114
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	43 294	47 306	85 912
wymagalne od 1 roku do 5 lat	4 009	5 961	6 856
<b>przeterminowane, w tym:</b>	<b>397 821</b>	<b>154 662</b>	<b>83 535</b>
przeterminowane do 1 miesiąca	130 876	59 529	37 212
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	121 364	47 350	12 083
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	94 377	22 485	7 883
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	27 427	2 859	1 288
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	23 777	22 439	25 069
należności w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło	-1 413	-1 413	-1 487
odpis aktualizujący należności	-22 145	-22 255	-24 672
<b><u>Należności handlowe netto</u></b>	<b>977 755</b>	<b>503 958</b>	<b>608 115</b>

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania z przedziału należności przeterminowanych uregulowane zostało 166.865 tys. zł.

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
<b><u>Stan na 01-10-2021</u></b>	<b>-22 193</b>	-	<b>-2 594</b>	<b>-8 580</b>
Zwiększenia	-2 152		-242	-2 394
Rozwiązania	276		607	883
Wykorzystania	2 630			2 630
<b><u>Stan na 31-12-2021</u></b>	<b>-21 439</b>	-	<b>-2 229</b>	<b>-23 668</b>
Zwiększenia	-61			-61
Rozwiązania				
Wykorzystania	171			171
<b><u>stan na 30-09-2022</u></b>	<b>-21 329</b>	-	<b>-2 229</b>	<b>-23 558</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 niewypięnienia zobowiązania ustalono na podstawie danych historycznych z lat 2019-2021.

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 31.12.2021 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 30.09.2022 r. Grupa przyjęła wartość odpisu na ewentualne ryzyko kredytowe w wysokości 1.413 tys. zł.

## Nota 7. Aktywa biologiczne

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

## Nota 8. Inne aktywa gdziekolwiek niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)

Inne aktywa	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
<b><u>Inne aktywa długoterminowe</u></b>	<b>398</b>	<b>47</b>	<b>22</b>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	398	47	22
Pozostałe aktywa długoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane			
<b><u>Inne aktywa krótkoterminowe</u></b>	<b>4 055</b>	<b>3 860</b>	<b>6 223</b>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	4 055	3 860	6 223
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane			
<b><u>Razem</u></b>	<b>4 453</b>	<b>3 907</b>	<b>6 244</b>

## Nota 9. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Materiały	16 678	9 073	16 338
Półprodukty i produkty w toku	204 120	177 872	138 000
Produkty gotowe			
Towary	109 497	96 080	89 924
Kontrakty deweloperskie zakończone	76 202	33 130	71 552
<b><u>Razem</u></b>	<b>406 498</b>	<b>316 155</b>	<b>315 814</b>

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Kontrakty deweloperskie zakończone
<b>Stan na 01-10-2021</b>	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
<b>Stan na 31-12-2021</b>	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
<b>stan na 30-09-2022</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:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	93 387	295 347	195 013
Lokaty terminowe	56 267	127 915	51 567
Inne aktywa pieniężne	21 391	44 515	38 930
<b>Razem</b>	<b>171 045</b>	<b>467 776</b>	<b>285 509</b>

Lokaty terminowe w kwocie 40.774 tys. zł stanowią oprocentowane środki pieniężne stanowiące zabezpieczenie należytego wykonania kontraktów budowlanych uzyskane z zaliczek od inwestorów MIRBUD S.A.

Lokata terminowa w kwocie 1.100 tys. zł. stanowi oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie umowy kredytowej spółki Marywilka 44.

Lokaty terminowe w kwocie 14.393 tys. PLN stanowią środki pieniężne JHM Development S.A., z czego 10.300 tys. PLN pochodzące ze zwrotu wkładów pieniężnych dla udziałowców ze zlikwidowanej Spółki JHM 2 Sp. z o.o.

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

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

## Nota 11. Aktywa 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:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
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, w tym:	421 920	352 608	317 036
<i>Zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>	<i>87 661</i>	<i>128 010</i>	<i>92 438</i>
<b>Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy</b>	<b>651 594</b>	<b>582 281</b>	<b>546 709</b>
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
<b>Razem</b>	<b>651 594</b>	<b>582 281</b>	<b>546 709</b>

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 zakładowy Spółki Marywilska 44 sp. z o. o. w roku 2021 został 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.

Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym KRS dnia 10.06.2021r w sposób nieprawidłowy, niezgodnie z wnioskiem Spółki i stanem faktycznym w zakresie wysokości kapitału zakładowego, wysokości kapitału wniesionego przez poszczególnych wspólników. Zarząd Spółki złożył stosowne wnioski o sprostowanie błędu.

W dniu 31.08.2021 r. Zarząd powziął informację, o prawidłowym zarejestrowaniu podwyższonego kapitału zakładowego dokonany w dniu 10.06.2021 przez Sąd Rejonowy dla m.st w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 148.250.000,00 PLN. Na tą wartość składa się:

- **1 565 000 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy**, co daje łącznie 78 250 000 PLN – udziały będące własnością MIRBUD S.A. Udział MIRBUD S.A. w kapitale zakładowym Spółki wyniesie: 53,88%.



- **1 339 800 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy**, co daje łącznie 66 990 000 PLN – udziały będące własnością JHM DEVELOPMENT S.A. Udział JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale zakładowym Spółki wyniesie: 46,12%.

Różnica wartości udziałów wynika z umorzenia udziałów o nominalnej wartości w kwocie 3.010.000,00 PLN.

W związku z powyższym Emitent przyjął, iż przejęcie kontroli nad Spółką Marywilka 44 sp. z o.o. nastąpiło dnia 01.07.2021 roku.

W dniu 17 listopada 2021 r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. o podjęło uchwałę. w przedmiocie:

- obniżenia kapitału zakładowego Spółki do kwoty 145.240.000 PLN, tj. o kwotę 3.010.000 PLN, która to kwota odpowiada wartości opisanych wyżej umorzonych udziałów,
- a następnie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki do kwoty 157.500.000 PLN, tj. o kwotę 12.260.000 PLN poprzez utworzenie 245.200 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy. Nowoutworzone udziały w całości pokryte zostały wkładem pieniężnym w wysokości 24.520.000 PLN, przy czym nadwyżka ponad wartość nominalną udziałów w wysokości 12.260.000 PLN w całości przekazana została na kapitał zakładowy Spółki. Nowe udziały objęte zostały w całości przez MIRBUD S.A. Kapitał na podwyższenie kapitału został w pełni wniesiony i w dniu 28 grudnia 2021 r. złożony został wniosek o zarejestrowanie opisanego wyżej podniesienia kapitału.

W dniu 24 maja 2022 roku dostarczono do Emitenta postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego o zarejestrowaniu wartości podwyższonego kapitału zakładowego do kwoty 157 500 000,00 zł spółki zależnej Emitenta - Marywilka 44 Sp. z o.o. Wpisu dokonano w dniu 5 kwietnia 2022 r. Emitent objął 1 810 200 udziałów w kapitale zakładowym Marywilka 44 Sp. z o.o. o łącznej wartości 90 510 000,00 zł, co stanowi 57,47% udziału w kapitale zakładowym Marywilka 44 Sp. z o.o.

Środki z podwyższenia kapitału zostały przeznaczone na nabycie od podmiotów z Grupy kapitałowej MIRBUD nieruchomości o przeznaczeniu handlowo-usługowym położonych odpowiednio w Starachowicach oraz Rumia.

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

Struktura kapitału akcyjnego	Jerzy Mirgos	Nationale-Nederlande OFE	Pozostali akcjonariusze
<b>Stan na 31-12-2021</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%
<b>Stan na 30-09-2022</b>			
Posiadane akcje zwykłe	41 473 071	9 171 000	41 100 129
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	45,21%	10,00%	44,80%
Udział w zysku	45,21%	10,00%	44,80%
Udział w głosach	45,21%	10,00%	44,80%
<b>Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</b>			
Posiadane akcje zwykłe	41 600 000	9 171 000	40 973 200
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	45,34%	10,00%	44,66%
Udział w zysku	45,34%	10,00%	44,66%
Udział w głosach	45,34%	10,00%	44,66%

**Nota 13. Rezerwy**

Rezerwy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
<b><u>Rezerwy długoterminowe</u></b>	<b><u>6 447</u></b>	<b><u>6 134</u></b>	<b><u>7 265</u></b>
rezerwa na odprawy emerytalne	721	588	4 603
pozostałe rezerwy długoterminowe	5 726	5 546	2 661
<b><u>Rezerwy krótkoterminowe</u></b>	<b><u>4 572</u></b>	<b><u>5 497</u></b>	<b><u>1 922</u></b>
rezerwa na odprawy emerytalne	1 433	1 183	922
rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 054	1 054	
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych			
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	2 085	3 260	1 000
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>11 019</u></b>	<b><u>11 632</u></b>	<b><u>9 187</u></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:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
<b><u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u></b>	<b><u>381 224</u></b>	<b><u>366 721</u></b>	<b><u>324 032</u></b>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	139 931	128 705	145 680
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	62 070	62 070	11 941
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	38 576	31 713	32 142
Pozostałe	140 647	144 233	134 268
<i>w tym zobowiązanie wynikające z wyceny długoterminowych umów najmu zgodnie z MSSF 16</i>	<i>139 755</i>	<i>143 730</i>	<i>134 268</i>
<b><u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u></b>	<b><u>46 572</u></b>	<b><u>90 391</u></b>	<b><u>72 860</u></b>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	30 253	76 555	59 060
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne		144	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	16 319	13 693	13 800
Pozostałe			
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>427 797</u></b>	<b><u>457 112</u></b>	<b><u>396 891</u></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 01.01.2021</b>	<b>183 594</b>	-	<b>13 519</b>	<b>37 352</b>	<b>138 330</b>	<b>372 795</b>
Naliczone odsetki	7 368		850	1 183	9 075	18 476
Zapłacone odsetki	-7 368		-706	-1 183	-9 075	-18 332
Zaciągnięcia	146 542		49 959	22 069		218 571
Spląty	-123 108		-1 449	-13 640	-5 461	-143 657
Średni stan zobowiązań	194 427		37 867	41 379	141 532	415 205
Realna stopa procentowa	3,79%		2,24%	2,86%	6,41%	4,45%
<b>stan na 31.12.2021</b>	<b>205 260</b>		<b>62 214</b>	<b>45 405</b>	<b>144 233</b>	<b>457 112</b>
minimalne opłaty do 1 miesiąca	2 309			1 202	510	3 510
minimalne opłaty 1 miesiąca do 3 miesięcy	11 406			3 574	1 029	14 980
minimalne opłaty do 3 miesięcy do 12 miesięcy	14 098		144	9 322	1 566	23 564
minimalne opłaty do 1 roku	27 813		144	14 097	3 210	45 264
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	177 447		61 885	31 308	29 924	300 564
minimalne opłaty powyżej 5 lat	10 841			1 474	107 491	119 806
odsetki płatne do 1 roku	7 779			1 298	9 265	18 341
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	31 115		11 930	5 192	37 058	85 295
odsetki płatne powyżej 5 lat	1 054				7 342	8 397
Przybliżona wartość godziwa	216 101		73 959	46 879	196 885	448 608
<b>stan na 01.01.2022</b>	<b>205 260</b>		<b>62 214</b>	<b>45 405</b>	<b>144 233</b>	<b>457 112</b>
Naliczone odsetki	9 205		3 184	2 511	7 124	22 024
Zapłacone odsetki	-9 205		-2 934	-2 511	-7 124	-21 774
Zaciągnięcia	66 098		41	20 840		86 979
Spląty	-102 423			-12 546	-4 712	-119 681
Średni stan zobowiązań	187 722		62 142	50 150	141 743	441 758
Realna stopa procentowa	4,90%		5,12%	5,01%	5,03%	4,99%

<b>stan na 30.09.2022</b>	<b>170 184</b>	<b>62 070</b>	<b>54 896</b>	<b>140 647</b>	<b>427 797</b>
minimalne opłaty do 1 miesiąca	1 823		1 429	539	3 252
minimalne opłaty 1 miesiąca do 3 miesięcy	5 195		4 287	1 087	9 483
minimalne opłaty do 3 miesięcy do 12 miesięcy	15 010		11 401	1 653	26 411
minimalne opłaty do 1 roku	22 028		17 118	3 391	42 537
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	148 156	62 070	37 778	31 604	279 608
minimalne opłaty powyżej 5 lat	10 544			101 481	112 025
odsetki płatne do 1 roku	8 345	7 211	2 749	9 137	27 442
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	33 380	15 587	10 994	31 623	91 585
odsetki płatne powyżej 5 lat	1 080			33 492	34 572
Przybliżona wartość godziwa	180 728	84 868	54 896	139 755	456 345

## **Obligacje serii B**

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii B, co zostało potwierdzone w Komunikacie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 17.02.2021r. informującym o zakończeniu obrotu tymi obligacjami w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst.

## **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 płatne 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 płatne 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.

### **Obligacje serii E**

W dniu 26 listopada 2021 roku Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr XXV/2021 w sprawie dokonania przydziału 50.000 obligacji kuponowych zabezpieczonych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 50,0 mln zł dokonał warunkowego przydziału obligacji serii E. Warunkiem skutecznego przydziału Obligacji inwestorom było dokonanie rozliczenia i rozrachunku transakcji nabycia Obligacji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w trybie delivery versus payment. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji jest dzień 17.12.2021r.

Obligacje zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, z której przeprowadzeniem nie wiąże się obowiązek sporządzenia prospektu emisyjnego zgodnie z art. 1 ust. 4 pkt a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE (oferta skierowana była wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych).

Środki z emisji zostaną przeznaczone na realizację nowych projektów mieszkaniowych, w tym na zakup gruntów oraz na finansowanie i/lub refinansowanie Dozwolonej Transakcji, gdzie Dozwolona Transakcja oznacza czynności faktyczne i prawne podejmowane przez Emitenta mające pośrednio lub bezpośrednio doprowadzić do nabycia przez Emitenta prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Łodzi, jak i prawa własności nieruchomości położonej w Łodzi, w tym w szczególności polegające na:

- a) nabyciu udziałów w spółce Hakamore sp. z o.o. w upadłości
- b) zakupie od wierzycieli spółki Hakamore przysługujących tym wierzycielom w stosunku do spółki wierzytelności, w tym obligacji lub doprowadzeniu do udostępnienia spółce Hakamore środków niezbędnych do zaspokojenia wszystkich wierzycieli; oraz
- c) doprowadzeniu do umorzenia prowadzonego wobec spółki Hakamore postępowania upadłościowego - a następnie polegające na:
- d) zawarciu ze spółką Hakamore po zakończeniu postępowania upadłościowego umowy sprzedaży nieruchomości, stosownie do której cena sprzedaży lub część ceny sprzedaży nieruchomości może zostać rozliczona na skutek umownego potrącenia: wierzytelności Emitenta przysługujących w stosunku do Hakamore, a nabytych od poprzednich wierzycieli z wierzytelnością HKM wobec Emitenta o zapłatę ceny sprzedaży nieruchomości.

Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 6M powiększonej o mażę. Odsetki będą płatne w okresach półrocznych. W dniach płatności odsetek przypadających na 17.12.2024r oraz 17.06.2025r., Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 10% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 17.12.2025r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.



**Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. na dzień 30.09.2022 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.	15 000	PLN	14 116		WIBOR 1M+marża	24.06.2024	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	21 000	PLN		732	WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości
MBANK S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN	15 200		WIBOR 1M+marża	27.06.2025	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN		10 000	WIBOR 1M+marża	31.10.2024	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	40 000	PLN	3 000	14 400	WIBOR 1M+marża	29.12.2023	hipoteki na nieruchomościach
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	20 000	PLN	20 000		WIBOR 1M+marża	03.08.2024	gwarancja BGK, zastaw rejestrowy
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	35 000	PLN	31 750		WIBOR 1M+marża	17.10.2023	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>84 066</b>	<b>25 132</b>	<b>109 198</b>		

Na dzień 30.09.2022 r. wartość kredytów i pożyczek została wyceniona według zamortyzowanego kosztu. W wyniku przeprowadzonej wyceny wartość zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek uległa zwiększeniu o kwotę 1.530 tys. PLN.

**Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD S.A. na dzień 30.09.2022 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
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	JHM Development S.A.	48 291	PLN			WIBOR 1M+marża	04.11.2023	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	8 823	PLN	7 078	332	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	JHM Development S.A.	2 000	PLN			WIBOR 1M+marża	04.11.2023	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	JHM Development S.A.	19 580	PLN			WIBOR 3M+marża	30.12.2023	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	JHM Development S.A.	28 445	PLN	10 212		WIBOR 3M+marża	30.06.2025	hipoteka na nieruchomościach
Bank Ochrony Środowiska S.A.	JHM Development S.A.	31 900	PLN	11 822		WIBOR 1M+marża	30.06.2024	hipoteki na nieruchomościach
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	33 000	PLN	15 978	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.	1 342	EUR	5 308	682	EURIBOR 3M+marża	30.10.2030	cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, hipoteka
BGK	Kobylarnia S.A.	15 000	PLN			WIBOR 3M+marża	30.11.2022	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	3 934	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>54 332</b>	<b>5 121</b>	<b>59 453</b>		

**Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. na dzień 31.12.2021 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		6 395	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	366	1 464	WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości
MBANK S.A.	MIRBUD S.A.	20 000	PLN		15 200	WIBOR 1M+marża	30.06.2022	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN		9 291	WIBOR 1M+marża	31.10.2022	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	40 000	PLN	13 800	14 400	WIBOR 1M+marża	29.12.2023	hipoteki na nieruchomościach
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	20 000	PLN		17 801	WIBOR 1M+marża	25.08.2022	gwarancja BGK, zastaw rejestrowy
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	35 000	PLN	34 944		WIBOR 1M+marża	17.10.2023	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>49 110</b>	<b>69 551</b>	<b>118 661</b>		

Na dzień 31.12.2021 r. wartość kredytów i pożyczek została wyceniona według zamortyzowanego kosztu. W wyniku przeprowadzonej wyceny wartość zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek uległa zwiększeniu o kwotę 1.530 tys. PLN.

**Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD S.A. na dzień 31.12.2021 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
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	JHM Development S.A.	48 291	PLN	38 762		WIBOR 1M+marża	04.11.2023	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	8 823	PLN	7 470	401	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	JHM Development S.A.	2 000	PLN	388		WIBOR 1M+marża	04.11.2023	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	JHM Development S.A.	19 580	PLN	3 288		WIBOR 3M+marża	30.12.2023	hipoteka na nieruchomościach
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	JHM 1 Sp. z o.o.	2 350	EUR	0	6 384	EURIBOR+marża	31.10.2030	hipoteka, poręczenia MIRBUD
Bank Ochrony Środowiska S.A.	JHM Development S.A.	31 900	PLN	319		WIBOR 3M+marża	30.06.2024	hipoteki na nieruchomościach
Warszawski Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	7 800	PLN	1 790		WIBOR 3M+marża	30.06.2023	hipoteka na nieruchomościach
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o.o.	33 000	PLN	18 593	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.	1 400	PLN			WIBOR 1M+marża	30.12.2022	cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego
BGK	Kobylarnia S.A.	15 000	PLN			WIBOR 3M+marża	30.11.2021	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	4 348	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>74 958</b>	<b>10 892</b>	<b>85 850</b>		

**Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe**

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>260 228</b>	<b>272 678</b>	<b>315 273</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	154 957	97 646	109 106
Zaliczki otrzymane	105 271	175 032	206 167
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>936 872</b>	<b>673 286</b>	<b>596 186</b>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	407 367	376 350	295 413
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	229 657	89 627	132 892
Zaliczki otrzymane	199 039	107 514	101 294
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	47 439	29 808	26 126
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	6 454	5 221	5 221
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	46 263	62 661	32 614
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	653	2 106	2 627
<b>Razem</b>	<b>1 197 100</b>	<b>945 964</b>	<b>911 459</b>

Na dzień 30.09.2022 roku kwota zobowiązania z tytułu zaliczek otrzymanych na poczet realizowanych kontraktów drogowych wyniosła 151.554 tys. PLN, z czego kwota 113.834 tys. PLN dotyczy Spółki MIRBUD S.A, natomiast kwota 37.720 tys. PLN Spółki Kobyłarnia S.A.

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
<b>Zobowiązania handlowe</b>	<b>1 197 100</b>	<b>945 964</b>	<b>911 459</b>
<b>nieprzeterminowane</b>	<b>1 109 280</b>	<b>937 245</b>	<b>909 268</b>
wymagalne do 1 miesiąca	507 490	417 319	399 495
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	96 260	77 074	60 593
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	245 302	170 175	133 907
wymagalne od 1 roku do 5 lat	260 228	272 678	315 273
przeterminowane do 1 miesiąca	48 968	8 367	2 022
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	38 852	352	169
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
<b>Przeterminowane razem</b>	<b>87 821</b>	<b>8 719</b>	<b>2 191</b>

Na dzień sporządzenia sprawozdania nastąpiła spłata zobowiązań przeterminowanych w kwocie 71.987 tys. PLN.

**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:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
<b>Długoterminowe</b>	-	-	-
Przychody rozliczane w czasie			
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>1 073</b>	<b>1 127</b>	<b>505</b>
Przychody rozliczane w czasie			
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 073	1 127	505
Pozostałe pozycje			
<b>Razem</b>	<b>1 073</b>	<b>1 127</b>	<b>505</b>

## Nota 17. Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	<b>938 846</b>	<b>2 277 615</b>	<b>757 272</b>	<b>1 607 881</b>
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	938 846	2 277 615	757 272	1 607 881
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów</b>	<b>2 401</b>	<b>5 512</b>	<b>2 790</b>	<b>7 862</b>
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	2 401	5 512	2 790	7 862
<b>Przychody netto ze sprzedaży materiałów</b>	<b>10 539</b>	<b>19 748</b>	<b>14 552</b>	<b>31 433</b>
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	10 539	19 748	14 552	31 433
<b>Razem</b>	<b>951 786</b>	<b>2 302 875</b>	<b>774 615</b>	<b>1 647 175</b>

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	<b>938 846</b>	<b>2 277 615</b>	<b>757 272</b>	<b>1 607 881</b>
- sprzedaż krajowa	938 846	2 277 615	757 272	1 607 881
- sprzedaż eksportowa				
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów</b>	<b>2 401</b>	<b>5 512</b>	<b>2 790</b>	<b>7 862</b>
- sprzedaż krajowa	2 401	5 512	2 790	7 862
- sprzedaż eksportowa				
<b>Przychody netto ze sprzedaży materiałów</b>	<b>10 539</b>	<b>19 748</b>	<b>14 552</b>	<b>31 433</b>
- sprzedaż krajowa	10 539	19 748	14 552	31 433
- sprzedaż eksportowa				
<b>Razem</b>	<b>951 786</b>	<b>2 302 875</b>	<b>774 615</b>	<b>1 647 175</b>

Rozliczenie zysków lub strat z tytułu usług długoterminowych w trakcie realizacji	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Przychody zafakturowane usług w trakcie realizacji	1 137 783	2 476 552	890 164	1 740 772
Korekta przychodów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych	-198 937	-198 937	-132 892	-132 892
<b>Razem</b>	<b>938 846</b>	<b>2 277 615</b>	<b>757 272</b>	<b>1 607 881</b>
Koszty poniesione usług w trakcie realizacji	-851 680	-2 094 565	-687 880	-1 450 191
Korekta kosztów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych				
<b>Razem</b>	<b>-851 680</b>	<b>-2 094 565</b>	<b>-687 880</b>	<b>-1 450 191</b>
Straty na kontraktach realizowanych				
<b>Wpływ na wynik finansowy bieżący</b>	<b>-198 937</b>	<b>-198 937</b>	<b>-132 892</b>	<b>-132 892</b>
<b>Wpływ na wyniki skumulowane niezakończonych kontraktów na dzień bilansowy</b>	<b>87 166</b>	<b>183 050</b>	<b>69 392</b>	<b>157 690</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:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>-851 680</b>	<b>-2 094 565</b>	<b>-687 880</b>	<b>-1 450 191</b>
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-851 680	-2 094 565	-687 880	-1 450 191
<b>Wartość sprzedanych towarów</b>	<b>-2 382</b>	<b>-5 103</b>	<b>-3 043</b>	<b>-7 388</b>
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-2 382	-5 103	-3 043	-7 388
<b>Wartość sprzedanych materiałów</b>	<b>-15 230</b>	<b>-17 867</b>	<b>-12 564</b>	<b>-29 239</b>
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-15 230	-17 867	-12 564	-29 239
<b>Razem</b>	<b>-869 292</b>	<b>-2 117 535</b>	<b>-703 487</b>	<b>-1 486 819</b>

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>-851 680</b>	<b>-2 094 565</b>	<b>-687 880</b>	<b>-1 450 191</b>
- koszty własne sprzedaży krajowej	-851 680	-2 094 565	-687 880	-1 450 191
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
<b>Wartość sprzedanych towarów</b>	<b>-2 382</b>	<b>-5 103</b>	<b>-3 043</b>	<b>-7 388</b>
- koszty własne sprzedaży krajowej	-2 382	-5 103	-3 043	-7 388
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
<b>Wartość sprzedanych materiałów</b>	<b>-15 230</b>	<b>-17 867</b>	<b>-12 564</b>	<b>-29 239</b>
- koszty własne sprzedaży krajowej	-15 230	-17 867	-12 564	-29 239
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
<b>Razem</b>	<b>-869 292</b>	<b>-2 117 535</b>	<b>-703 487</b>	<b>-1 486 819</b>



Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Amortyzacja	-4 096	-11 716	-3 489	-9 874
Zużycie materiałów i energii	-189 793	-541 240	-139 195	-274 283
Usługi obce	-638 602	-1 533 144	-530 818	-1 107 232
Podatki i opłaty, w tym:	-1 523	-5 171	-1 244	-4 676
Wynagrodzenia	-28 582	-81 938	-23 028	-63 175
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-5 883	-15 759	-4 933	-12 310
Pozostałe koszty rodzajowe	-12 476	-37 950	-9 933	-29 243
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-17 829	-22 970	-15 628	-36 556
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki				
<b>Razem</b>	<b>-898 785</b>	<b>-2 249 889</b>	<b>-728 267</b>	<b>-1 537 349</b>

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
W koszcie własnym sprzedaży	-869 292	-2 117 535	-703 487	-1 486 819
W zmianie stanów aktywów	-10 785	-78 204	-7 763	-3 040
W kosztach sprzedaży	-1 578	-4 569	-2 180	-4 786
W kosztach ogólnych zarządu	-17 129	-49 580	-14 837	-42 705
W innych pozycjach				
<b>Razem:</b>	<b>-898 785</b>	<b>-2 249 889</b>	<b>-728 267</b>	<b>-1 537 349</b>

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

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

## Nota 20. Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Koszty sprzedaży	-1 578	-4 569	-2 180	-4 786
Koszty zarządu	-17 129	-49 580	-14 837	-42 705
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne	-43	-61		-1 699
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne				291
Koszty restrukturyzacji				
Wynik z rozliczeń spraw sądowych	63	-197	-120	-96
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	161	455	399	1 572
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych				
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych	-1 599	-4 712	-1 377	-4 123
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych				
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych				
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych				
Dywidendy				
Odsetki	247	551	1	86
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy				
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności				
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe				
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych				
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej	5 717	9 299		-307
Inne przychody	5 279	13 469	6 751	28 183
Inne koszty	-5 653	-12 719	-3 824	-10 044
<b>Przychody razem</b>	<b>11 466</b>	<b>23 774</b>	<b>7 151</b>	<b>30 131</b>
<b>Koszty razem</b>	<b>-26 003</b>	<b>-71 838</b>	<b>-22 339</b>	<b>-63 760</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:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
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:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>				
-zawiązanie odpisu aktualizującego				
-odwrócenie odpisu aktualizującego				
<b>Wartości niematerialne</b>				
-zawiązanie odpisu aktualizującego				
-odwrócenie odpisu aktualizującego				
<b>Należności</b>	<b>-43</b>	<b>-61</b>		<b>-1 408</b>
-zawiązanie odpisu aktualizującego	-43	-61		-1 699
-odwrócenie odpisu aktualizującego				291
<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>-43</b>	<b>-61</b>		<b>-1 699</b>
<b>Razem odwrócenie odpisów aktualizujących</b>				<b>291</b>

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych				
Przychody ze sprzedaży do jednostek pozostałych				
Koszt własny sprzedaży do jednostek powiązanych				
Koszt własny sprzedaży do jednostek pozostałych				
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych				
Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-1 599	-4 712	-1 377	-4 123
<b>Wynik na inwestycjach w nieruchomości</b>	<b>-1 599</b>	<b>-4 712</b>	<b>-1 377</b>	<b>-4 123</b>

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Dywidendy do jednostek powiązanych				
Dywidendy do jednostek pozostałych				
Odsetki do jednostek powiązanych				
Odsetki do jednostek pozostałych	247	551	1	86
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	5 717	9 299		
Ujemne różnice kursowe			-1 981	-307
<b>Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej</b>	<b>5 964</b>	<b>9 850</b>	<b>-1 980</b>	<b>-222</b>

Inne przychody	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Dotacje otrzymane	3	7	69	12 230
Pozostałe przychody od jednostek pozostałych - refaktury	5 680	8 636	2 467	5 332
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek	-404	4 826	4 215	10 621
<b>Razem</b>	<b>5 279</b>	<b>13 469</b>	<b>6 751</b>	<b>28 183</b>

Inne koszty	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Darowizny	-30	-169		279
Pozostałe koszty od jednostek pozostałych - refaktury	-5 680	-8 636	2 467	-5 332
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek	57	-3 914	-6 291	-4 991
<b>Razem</b>	<b>-5 653</b>	<b>-12 719</b>	<b>-3 824</b>	<b>-10 044</b>

**Nota 21. Koszty finansowe**

Koszty finansowe	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Odsetki od kredytów	-3 888	-9 205	-1 381	-4 933
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych				
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek				
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych				
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek	-379	-420		
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych				
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek	-3 454	-9 635	-2 567	-7 660
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych				
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek	-38	-83	-13	-75
Wycena instrumentów kapitałowych				
Odsetki z tytułu umów faktoringowych				-19
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych	8	-99		
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych				
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek	55	-3 136	436	-620
<b>Koszty razem finansowe</b>	<b>-7 696</b>	<b>-22 578</b>	<b>-3 525</b>	<b>-13 308</b>

Wartość w pozycji odsetek od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek wynika z ujęcia w kosztach finansowych części odsetkowej ponoszonych opłat leasingowych wynikających z długoterminowych umów dzierżawy gruntów (ujęcie zgodne z MSSF 16) w wysokości 7.124 tys. PLN.

**Nota 22. Podatek dochodowy**

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Podatek dochodowy część bieżąca	-52 528	-35 814
Podatek dochodowy część odroczone	25 492	14 832
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
<b>Razem podatek dochodowy</b>	<b>-27 036</b>	<b>-20 982</b>

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	114 698	113 420
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-21 793	-21 550
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend		
Ulgi podatkowe		
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieujęte w podatku odroczonym		
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	-5 244	568
Inne		
<b>Podatek dochodowy w rachunku wyników</b>	<b>-27 036</b>	<b>-20 982</b>

Podatek odroczony	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>69 109</b>	<b>33 226</b>	<b>39 465</b>
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	960	804	717
- z tytułu pozostałych rezerw	1 128	1 127	828
- z tytułu naliczonych odsetek		37	
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	148	269	592
- z tytułu wyceny inwestycji	291	291	125
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	45 976	16 247	24 467
- z tytułu strat z lat ubiegłych	2 929	3 073	4 028
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	5 143	5 390	5 371
- z tytułu różnic kursowych		38	43
- pozostałe	12 534	5 950	3 294
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>33 218</b>	<b>22 826</b>	<b>27 112</b>
- z tytułu naliczonych odsetek	314	159	1
- z tytułu wyceny inwestycji		425	891
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	5 837	260	7 184
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	23 239	21 923	18 024
- z tytułu różnic kursowych		2	3
- z tytułu wartości firmy			
- pozostałe	3 829	57	1 009
<b>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto</b>	<b>35 891</b>	<b>10 400</b>	<b>12 353</b>

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
<b>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu</b>	<b>10 400</b>	<b>-2 478</b>	<b>-2 478</b>
Odniesienie na wynik finansowy	25 492	12 878	14 832
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody			
Inne odniesienie na kapitał własny			
Jednostki zależne			
<b>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu</b>	<b>35 891</b>	<b>10 400</b>	<b>12 353</b>

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
<b>Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu</b>	<b>-19 662</b>	<b>-16 142</b>	<b>-16 142</b>
Zapłata (zwrot ) podatku dochodowego	41 206	37 405	28 843
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-52 528	-40 925	-35 814
<b>Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu</b>	<b>-30 985</b>	<b>-19 662</b>	<b>-23 113</b>

### Nota 23. Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
<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>Inne całkowite dochody netto</b>				
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących	-	-	-	-
<b>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</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:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	48 161	87 661	42 710	92 438
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej				
<b>Razem</b>	<b>48 161</b>	<b>87 661</b>	<b>42 710</b>	<b>92 438</b>
<b>Średnioważona ilość akcji zwykłych w tysiącach sztuk</b>	<b>91 744</b>	<b>91 744</b>	<b>91 744</b>	<b>91 744</b>
<b><u>Podstawowy zysk na jedną akcję</u></b>	<b><u>0,52</u></b>	<b><u>0,96</u></b>	<b><u>0,47</u></b>	<b><u>1,01</u></b>
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)				
<b>Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję</b>	<b>48 161</b>	<b>87 661</b>	<b>42 710</b>	<b>92 438</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>91 744</b>	<b>91 744</b>
<b><u>Rozwodniony zysk na jedną akcję</u></b>	<b><u>0,52</u></b>	<b><u>0,96</u></b>	<b><u>0,47</u></b>	<b><u>1,01</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	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	<b>2 297 573</b>	<b>73 675</b>	<b>40 535</b>	<b>29 675</b>	<b>2 441 457</b>	<b>-138 582</b>	<b>2 302 875</b>
Koszt własny sprzedaży	-2 153 280	-53 363	-15 411	-27 222	-2 249 277	<b>131 742</b>	-2 117 535
Zysk brutto na sprzedaży	<b>144 292</b>	<b>20 312</b>	<b>25 124</b>	<b>2 452</b>	<b>192 180</b>	<b>-6 840</b>	<b>185 340</b>
EBIT	106 203	10 034	15 672	4 699	136 608	<b>-9 182</b>	127 425
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	<b>128 116</b>	<b>8 961</b>	<b>6 852</b>	<b>4 699</b>	<b>148 628</b>	<b>-33 930</b>	<b>114 698</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-24 616	-1 929	-1 324	-466	-28 335	<b>1 298</b>	-27 036
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	<b>103 500</b>	<b>7 032</b>	<b>5 528</b>	<b>4 233</b>	<b>120 293</b>	<b>-32 631</b>	<b>87 661</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b><u>103 500</u></b>	<b><u>7 032</u></b>	<b><u>5 528</u></b>	<b><u>4 233</u></b>	<b><u>120 293</u></b>	<b><u>-32 631</u></b>	<b><u>87 661</u></b>
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	<b><u>103 500</u></b>	<b><u>7 032</u></b>	<b><u>5 528</u></b>	<b><u>4 233</u></b>	<b><u>120 293</u></b>	<b><u>-32 631</u></b>	<b><u>87 661</u></b>

Koncentracja odbiorców wg segmentów działalności	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022
Odbiorca 1	<b>1 145 052</b>				<b>1 145 052</b>		<b>1 145 052</b>
Odbiorca 2	647 539				647 539		647 539
Odbiorca 3	<b>56 388</b>				<b>56 388</b>		<b>56 388</b>
<b>RAZEM</b>	<b>1 848 979</b>				<b>1 848 979</b>		<b>1 848 979</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	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022
Aktywa trwałe	679 490	183 746	508 191		1 371 427	-614 058	757 369
Aktywa obrotowe	1 192 976	489 973	10 714		1 693 663	-97 795	1 595 868
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 872 466</b>	<b>673 719</b>	<b>518 905</b>		<b>3 065 090</b>	<b>-711 854</b>	<b>2 353 236</b>
Kapitał własny	<b>540 519</b>	<b>403 500</b>	<b>325 340</b>		<b>1 269 359</b>	<b>-617 765</b>	<b>651 594</b>
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	414 368	99 346	172 583		686 297	-5 180	681 117
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	<b>917 579</b>	<b>170 873</b>	<b>20 982</b>		<b>1 109 434</b>	<b>-88 909</b>	<b>1 020 525</b>
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>1 872 466</b>	<b>673 719</b>	<b>518 905</b>		<b>3 065 090</b>	<b>-711 854</b>	<b>2 353 236</b>

Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022
Wartość firmy przypisana do segmentu	<b>4 509</b>						<b>4 509</b>
Stopa wolna od ryzyka	6,94%	6,94%	6,94%	6,94%	6,94%		
Ryzyko ogólne wg. Damodorana	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%		
Współczynnik beta dla branży wg. Damodorana	0,88	0,50	0,37	0,81	0,86		
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>14,43%</b>	<b>9,06%</b>	<b>7,23%</b>	<b>13,44%</b>	<b>14,14%</b>		<b>14,14%</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	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	<b>1 551 391</b>	<b>96 952</b>	<b>29 447</b>	<b>33 308</b>	<b>1 711 098</b>	<b>-63 923</b>	<b>1 647 175</b>
Koszt własny sprzedaży	-1 427 219	-74 018	-14 376	-31 391	-1 547 004	60 185	-1 486 819
Zysk brutto na sprzedaży	<b>124 172</b>	<b>22 934</b>	<b>15 071</b>	<b>1 917</b>	<b>164 094</b>	<b>-3 737</b>	<b>160 357</b>
EBIT	96 904	13 598	9 638	11 337	131 477	-4 835	126 642
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	<b>92 855</b>	<b>13 757</b>	<b>1 164</b>	<b>11 834</b>	<b>119 610</b>	<b>-6 190</b>	<b>113 420</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-19 062	-2 582	-55		-21 699	717	-20 982
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	<b>73 793</b>	<b>11 175</b>	<b>1 109</b>	<b>11 834</b>	<b>97 911</b>	<b>-5 473</b>	<b>92 438</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej							
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b><u>73 793</u></b>	<b><u>11 175</u></b>	<b><u>1 109</u></b>	<b><u>11 834</u></b>	<b><u>97 911</u></b>	<b><u>-5 473</u></b>	<b><u>92 438</u></b>
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	<b><u>73 793</u></b>	<b><u>11 175</u></b>	<b><u>1 109</u></b>	<b><u>11 834</u></b>	<b><u>97 911</u></b>	<b><u>-5 473</u></b>	<b><u>92 438</u></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	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2021
Aktywa trwałe	616 218	116 078	593 001		1 325 297	-613 193	712 104
Aktywa obrotowe	876 361	352 126	7 434	135 928	1 371 849	-163 045	1 208 804
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 492 579</b>	<b>468 204</b>	<b>600 435</b>	<b>135 928</b>	<b>2 697 146</b>	<b>-776 237</b>	<b>1 920 909</b>
Kapitał własny	445 660	301 686	406 091	135 928	1 289 365	-742 656	546 709
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	428 272	75 871	173 805		677 948	-4 267	673 681
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	618 647	90 647	20 539		729 833	-29 313	700 520
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>1 492 579</b>	<b>468 204</b>	<b>600 435</b>	<b>135 928</b>	<b>2 697 146</b>	<b>-776 238</b>	<b>1 920 909</b>

Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2021
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%		
Ryzyko ogólne wg. Damodorana	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%		
Współczynnik beta dla branży wg. Damodorana	0,72	0,58	0,36	0,37	0,58		
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>9,20%</b>	<b>7,80%</b>	<b>5,60%</b>	<b>5,70%</b>	<b>7,80%</b>		<b>7,80%</b>

**Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

Transakcje z jednostkami powiązаныmi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązаныne nieposiadające powiązań kapitałowych		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	78 286	84 005						
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek	956	1 135						
Pozostałe przychody		8 000						
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych								
Nabycie usług i inne koszty operacyjne								
Nabycia aktywów trwałych								
Koszty odsetek	-1 576	-2 648						
Pozostałe koszty								
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń							5 224	5 685
Należności z tytułu pożyczek								
Należności handlowe i pozostałe	8 593	17 788						
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe	-74 052	-21 090						

Wynagrodzenia kluczowego personelu jednostek zależnych	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021	
Zarząd	MIRBUD S.A.		4 976	5 357			
Rada Nadzorcza	MIRBUD S.A.		248	328			
Zarząd	Kobylarnia S.A.		1 824	1 260			
Rada Nadzorcza	Kobylarnia S.A.		41	41			
Zarząd	JHM Development S.A.		1 146	1 321			
Rada Nadzorcza	JHM Development S.A.		53	61			
Zarząd	Marywilska 44 Sp. z o. o.		1 073	771			
Rada Nadzorcza	Marywilska 44 Sp. z o. o.		60	60			
<b>Razem</b>			<b>9 421</b>	<b>9 199</b>			



**Nota 27. Wynagrodzenie biegłego rewidenta**

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	120	96
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego	30	46
Pozostałe usługi	19	
<b>Razem</b>	<b>169</b>	<b>142</b>

**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:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Należności handlowe i inne					977 755	503 958		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					171 045	467 776		
Pozostałe aktywa finansowe								
<b>Razem Aktywa finansowe</b>	-	-	-	-	<b>1 148 800</b>	<b>971 733</b>	-	-
Przychody z dywidend								
Przychody z tytułu odsetek	-	-	-	-	551	86	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	9 299	-307	-	-
Odwrotczenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-	-	-	-	-61	-1 408	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji								
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-			-	-
<b>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych</b>	-	-	-	-	<b>9 789</b>	<b>-1 630</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:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Kredyty	-	-	-	-	427 797	457 112	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					1 197 100	945 964		
Pozostałe zobowiązania finansowe								
<b><u>Razem zobowiązania finansowe</u></b>	-	-	-	-	<b><u>1 624 897</u></b>	<b><u>1 403 076</u></b>	-	-
Odsetki	-	-	-	-	-18 840	-12 612	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych					-99			
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
<b><u>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych</u></b>	-	-	-	-	<b><u>-18 939</u></b>	<b><u>-12 612</u></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:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
<b><u>Aktywa</u></b>	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe a aktywach	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
<b><u>Zobowiązania</u></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 według 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

Grupa, w ramach zwiększenia potencjału, planuje do końca 2022 roku uzupełnić park maszynowy. Planowane zamierzenia inwestycyjne będą realizowane przez Spółkę Kobyłarnia S.A. i dotyczą zakupu nowych środków transportu o wartości na poziomie 2 mln PLN oraz maszyn budowlanych o łącznej wartości 4 mln PLN, które znacząco poprawią efektywność i zakres świadczonych usług we wszystkich lokalizacjach.

### 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, za wyjątkiem konfliktu zbrojnego na Ukrainie, którego wpływ na działalność Spółki i przyszłe wyniki finansowe przedstawiono w nocie nr 40.

### Nota 34. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Pracownicy nieprodukcyjni	526	486
Pracownicy produkcyjni	301	289
Pracownicy na umowach kontraktowych	246	209
<b>Razem</b>	<b>1 073</b>	<b>984</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 dniu 12 maja 2022 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Kobyłarnia S.A. podjęło Uchwałę nr 5/2022 o podziale zysku za rok obrotowy 2021. Zgodnie z podjętą Uchwałą Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Kobyłarnia S.A. postanowiło przeznaczyć kwotę 20.000.000,00 złotych na wypłatę dywidendy na rzecz jedynego akcjonariusza Spółki, natomiast kwotę 1.161.804,00 złote przeznaczyć na kapitał zapasowy.

Za dzień wypłaty dywidendy przyjęto 3 czerwca 2022 roku. Dywidenda została wypłacona we wskazanym terminie.

W dniu 12 maja 2022 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki JHM Development S.A. podjęło Uchwałę nr 9/2022 o podziale zysku za rok obrotowy 2021. Zgodnie z podjętą Uchwałą Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanowiło przeznaczyć kwotę 4.844.000,00 złotych na wypłatę dywidendy, natomiast kwotę 11.925.245,86 złotych przeznaczyć na kapitał zapasowy Spółki.

Na podstawie Uchwały nr XXVII/2021 Zarząd Spółki JHM Development S.A. z dnia 20 grudnia 2021 roku podjętej za zgodą Rady Nadzorczej, wyrażonej w treści Uchwały nr XXIII/2021 z dnia 20 grudnia 2021 roku dokonał wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na rzecz jednego akcjonariusza Spółki w kwocie 3.460.000 złotych. Pozostała do wypłaty dywidenda stanowi kwotę 1.384.000,00 złoty. Za dzień wypłaty pozostałej kwoty dywidendy przyjęto 26 maja 2022 roku. We wskazanym terminie pozostała kwota została wypłacona.

W dniu 11 maja 2022 roku Zarząd Emitenta zwrócił się z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy MIRBUD S.A. o dokonanie podziału zysku jednostkowego netto osiągniętego za rok 2021 w kwocie 80.354.978,36 złotych na wypłatę dywidendy w wysokości 18.348.840,00 złotych, tj. 0,20 złotych brutto na jedną akcję oraz wyłączenia od podziału pozostałej części zysku w kwocie 62.006.138,36 złotych i przeznaczenia jej na kapitał zapasowy Spółki.

Emitent informuje, że Rada Nadzorcza MIRBUD S.A., na posiedzeniu w dniu 11 maja br. zaopiniowała wniosek jednogłośnie pozytywnie.

W dniu 14 czerwca 2022 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło Uchwałę nr 9/2022 dotyczącą podziału zysku netto Spółki za rok 2021. Zgodnie z podjętą uchwałą Walne Zgromadzenie postanowiło przeznaczyć część zysku za rok obrotowy 2021 w kwocie 18.348.840,00 złoty na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Emitent, tj. 0,20 złoty brutto na jedną akcję oraz wyłączyć od podziału pozostałą część zysku w kwocie 62.006.138,36 złotych i przeznaczyć ją na kapitał zapasowy Spółki.

W dniu 14 czerwca 2022 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło Uchwałę nr 10/2022 dotyczącą wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy Emitenta. Za dzień dywidendy przyjęto 20 czerwca 2022 roku, natomiast za dzień wypłaty dywidendy 21 czerwca 2022 roku. Dywidenda została wypłacona w wyznaczonym terminie.

### **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:		
		30.09.2022	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021	
Zabezpieczenie kredytu 202-129/3/II/2/2008	hipoteka	732	26 700	26 700	19 891	20 487	01.03.2023		
Zabezpieczenie pożyczki ARP	hipoteka	17 400	60 000	60 000	77 770	77 869	28.02.2023		
Zabezpieczenie kredytu nieodnawialnego, zgodnie z umową z dn. 06.10.2021 r. udzielonego przez AION BANK SA/NV	hipoteka			74 076		62 769	31.12.2023		
Zabezpieczenie kredytu KIN 173850	depozyt pieniężny, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie	20 336	58 035	55 046	106 851	88 053	02.05.2028		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/88/K/OB/22, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne		69 105		26 567		30.06.2025		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego 3472510/112/K/OB/21, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	hipoteka	10 212	48 360	43 292	28 190	12 253	30.06.2025		
Kredyt inwestycyjny K00593/22 w EUR	cesja wierzytelności, zastawa rejestrowy rachunku bankowego	5 990	10 053		15 809		30.10.2030		
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego zgodnie z umową nr 22/KG110/19 udzielonego przez Bank Spółdzielczy	hipoteka	7 410	17 645	17 645	11 188	11 348	31.12.2034		

Zabezpieczenie kredytu WK14-000016	hipoteka		20 974	21 482	5 974	6 482	30.11.2022
Zabezpieczenie kredytu 19/5066	hipoteka	4 555	24 378	24 672	15 061	15 355	31.12.2029
Umowa o udzielenie gwarancji nr 4620-04744	weksel, zastaw rejestrowy			27 131		2 981	15.02.2022
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 050/21/7, udzielonego przez Warszawski Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne			11 700		10 543	30.06.2023
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową K01311/20, udzielonego przez Santander Bank Polska	zabezpieczenie hipoteczne			75 436		81 696	04.11.2023
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/30/K/OB./21, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne			33 286		18 182	30.12.2023
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową nr S/10/07/2021/1245/K/KON, udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska	zabezpieczenie hipoteczne	11 822	47 850	47 850	32 811	11 807	30.06.2024
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową KNK 1622269 udzielonego przez Deutsche Bank (obecnie Santander Bank Polska S.A.)	zabezpieczenie hipoteczne, zastaw rejestrowy na udziałach			1 388		3 525	31.10.2030
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 050/22/22/K, udzielonego przez Warszawski Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne		19 665		26 567		30.12.2024
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową nr S/49/05/2022/1245/K/KON, udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska	zabezpieczenie hipoteczne		34 500		4 372		30.06.2024



Zabezpieczenie na rzecz administratora zabezpieczeń obligacji serii E, których Emitentem jest JHM Development S.A.	zabezpieczenie rzeczowe - wpis hipoteczny na nieruchomości	50 000	55 000	55 000	15 010	15 010	31.12.2026
<b>Razem</b>		<b>128 457</b>	<b>492 265</b>	<b>574 704</b>	<b>386 061</b>	<b>438 360</b>	-

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Rzeczowe aktywa trwałe	52 114	53 672	52 249
Nieruchomości inwestycyjne	182 561	175 386	227 913
Aktywa finansowe			
Wartości niematerialne			
Pozostałe aktywa	127 041	202 796	110 336
<b>Razem</b>	<b>361 716</b>	<b>431 854</b>	<b>390 498</b>

### **Nota 38. Sprawy sądowe**

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

Na dzień 30.09.2022 r. toczyły się sprawy sądowe dotyczące zobowiązań przeciwko Emitentowi, na łączną wartość przedmiotu sporu 7.747 tys. zł.

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

Na dzień 30.09.2022 r. toczyły się sprawy sądowe dotyczące wierzytelności z powództwa Emitenta, na łączną wartość przedmiotu sporu 4.196 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 30.09.2022 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
		30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021	
<b><u>Wobec jednostek powiązanych</u></b>	-	-	-	-	-	-
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o	Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANK S.A.	49 500	49 500	19 464	22 079	02.05.2028
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o	Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANK POLSKA S.A.		4 500			30.09.2022
JHM 1 Sp. z o. o. w likwidacji	Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANK POLSKA S.A.	11 000	10 809		6 384	31.10.2030
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	15 000	15 000			30.11.2022
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BANK S.A		24 150		16 100	15.02.2022
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	9 318	9 318	4 555	4 696	31.12.2029
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie emisji obligacji seria E	55 000	55 000	50 000	50 000	17.12.2025
<b><u>Wobec pozostałych jednostek</u></b>	-	-	-	-	-	-
<b><u>Razem</u></b>	-	-	<b>139 818</b>	<b>168 277</b>	<b>74 019</b>	<b>99 259</b>

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	639 618	556 815	418 108
Z tytułu usunięcia wad i usterek	256 378	330 001	259 841
Z tytułu zwrotu zaliczki	117 058	130 142	152 524
<b><u>Razem</u></b>	<b>1 013 055</b>	<b>1 016 958</b>	<b>830 473</b>

**Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem**

Grupa ryzyka	Ryzyko	Możliwość wystąpienia	Znaczenie dla działalności Grupy	Wpływ ryzyka za wynik finansowy	Wpływ ryzyka na kapitał własny
<i>Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na Ukrainie</i>	Ograniczenia administracyjne prowadzenia działalności budowlano-montażowej	średnie	wysokie	wysoki	wysoki
	Dostępności siły roboczej i zakłóceń łańcucha dostaw	wysokie	wysokie	wysoki	średni
<i>Ryzyko epidemiologiczne</i>	Ograniczenia administracyjne prowadzenia działalności budowlano-montażowej	średnie	wysokie	wysoki	wysoki
	Dostępności siły roboczej i zakłóceń łańcucha dostaw	średnie	średnie	wysoki	średni
<i>Zewnętrzne ryzyka finansowe</i>	zmiany stóp procentowych	wysokie	średnie	średni	średni
	zmiany kursów walut	wysokie	średnie	wysoki	wysoki
	związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych	wysokie	wysokie	średni	średni
<i>Ryzyka związane z koniunkturą</i>	zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce	wysokie	wysokie	wysoki	średni
	w branży budowlanej	wysokie	wysokie	wysoki	średni
<i>Ryzyka związane z konkurencją</i>	w branży budowlanej	wysokie	wysokie	wysoki	wysoki
<i>Zewnętrzne ryzyka prawne</i>	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
<i>Ryzyka związane z bieżącą działalnością</i>	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	średnie	średnie	średnie	niskie
związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane	niskie	średnie	średnie	niskie
związane z procesem produkcyjnym	niskie	wysokie	średnie	niskie

### Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na Ukrainie

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu, nie jest możliwe precyzyjne określenie skutków wpływu konfliktu zbrojnego na Ukrainie na działalność Spółki w perspektywie średnio - i długoterminowej.

W perspektywie krótkoterminowej możliwe jest wystąpienie dalszego trwania bądź rozprzestrzeniania się konfliktu, co może się przełożyć na wyniki finansowe Grupy.

- w obszarze usług budowlano – montażowych nie występują opóźnienia w realizacji kontraktów budowlanych ze względu na konflikt. Nie jest jednak wykluczone, iż w przypadku dalszego utrzymywania się tego stanu może dojść do pogorszenia się wyniku finansowego realizowanych kontraktów oraz opóźnień w realizacji kontraktów spowodowanych tzw. „siłą wyższą”, w tym związanych z:
  - ograniczeniem dostępności i wzrostem cen materiałów budowlanych, paliw, usług, urządzeń;
  - przerwaniem łańcuchów dostaw;
  - dynamicznym wzrostem cen kluczowych nośników energetycznych tj. ropy naftowej, gazu ziemnego;
  - opóźnieniami ze strony podwykonawców zatrudniających pracowników z Ukrainy i Białorusi;
  - nadzwyczajnym spadkiem wartości PLN – wzrost cen materiałów w walutach obcych.

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.

- W obszarze działalności deweloperskiej nie występują opóźnienia w realizacji kontraktów, spółka zauważa znaczny spadek dynamiki sprzedaży lokali. W przypadku dalszego utrzymywania się stanu konfliktu możliwe jest wystąpienie negatywnych skutków finansowych, spowodowanych:
  - spadkiem popytu na lokale związane z niestabilną sytuacją gospodarczą,
  - zakłóceniami w finansowaniu inwestycji,
  - opóźnieniami generalnych wykonawców i podwykonawców.

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

Emitent informuje, iż działalność operacyjna 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 Spółki 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.

## Ryzyko epidemiologiczne

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

Na dzień publikacji raportu w Polsce zniesiona została większość ograniczeń covidowych, w tym obowiązkowa kwarantanna. Poziom wyszczepienia społeczeństwa, niska liczba zachorowań oraz niska liczba zachorowań kończących się hospitalizacją pozwalają przewidywać, że ograniczenia pandemiczne oraz zakłócenia w funkcjonowaniu gospodarki w dającej się przewidzieć krótkoterminowej przyszłości się nie powtórzą. Jednakże w przypadku powrotu i dalszego rozprzestrzeniania się epidemii koronawirusa lub innej epidemii możliwe jest wystąpienie negatywnego wpływu 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 Emitenta nie przewiduje możliwego 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 nie przewiduje możliwego wpływu tego ryzyka na wynik finansowy i kapitał własny Emitenta.

- W obszarze wynajmu powierzchni komercyjnych na dzień sporządzenia sprawozdania nie 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. 10%, 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.

## Zewnętrzne ryzyka finansowe

### Zarządzanie ryzykiem finansowym

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy zakłada oparcie struktury finansowania Grupy o długoterminowe źródła finansowania. Spółki z Grupy finansują prowadzoną działalność w 72% w oparciu o kapitał obcy poprzez:

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

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

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

---

**Wskaźnik ogólnego zadłużenia = *Zobowiązania ogółem / Aktywa***

**Wskaźnik zadłużenia długoterminowego = *Zobowiązania długoterminowe / Aktywa***

**Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = *Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa***

**Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego = *Zobowiązania / Kapitał własny***

---

Grupa, prowadząc działalność gospodarczą, narażona jest na następujące ryzyka: ryzyko kredytowe, ryzyko walutowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko utraty płynności.

### Zarządzanie ryzykiem kredytowym

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

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

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

W odniesieniu do jednostek podlegających przepisom prawa zamówień publicznych (m.in. GDDKiA, Samorządy) z uwagi na obowiązek wcześniejszego zabudżetowania przez te jednostki kosztów zawieranej umowy o roboty budowlane ryzyko kredytowe zdaniem Zarządu jest znikome. Spółka utrzymuje lokaty – depozyty w instytucjach finansowych, które posiadają wysoki ranking kredytowy.

### Zarządzanie ryzykiem płynności

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

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

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

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

Nota nr 14. zawiera analizę zobowiązań Spółki (Grupy), w odpowiednich przedziałach wiekowych na podstawie określonego do umownego terminu wymagalności.

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

---

**Wskaźnik płynności bieżącej = Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe**

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

**Wskaźnik płynności środków pieniężnych = Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe**

---

### Ryzyko zmiany stóp procentowych

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

Na dzień 30.09.2022 r. w Grupie Kapitałowej MIRBUD transakcje zabezpieczające stopę procentową dla długoterminowych kredytów złotówkowych zawarła Spółka Kobyłarnia S.A. Zabezpieczony poziom stopy WIBOR kształtuje się na poziomie 1,80 p. p.



Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	170 184	205 260		
Pożyczki udzielone				
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe	195 542	189 638		
<b>Razem</b>	<b>365 727</b>	<b>394 898</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 dzień 30 września 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku na poziomie – 1,0/+1,0 punktu procentowego (na dzień 31 grudnia 2021 roku na tym samym poziomie) dla złotego i euro.

Poniżej podano wpływ zmiany stóp procentowych na wynik netto i sumę bilansową według stanu na dzień 30 września 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 30.09.2022	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	170 184	-1 378	1 378
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe					
<b>Razem</b>	<b>170 184</b>	<b>-1 378</b>	<b>1 378</b>	<b>1 702</b>	<b>-1 702</b>

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 31.12.2021	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	205 260	-1 663	1 663
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	189 638	-1 536	1 536	1 896	-1 896
<b>Razem</b>	<b>394 898</b>	<b>-3 199</b>	<b>3 199</b>	<b>3 949</b>	<b>-3 949</b>

### Ryzyko zmiany kursów walut

W Grupie MIRBUD jedynie MIRBUD S.A. generuje przychody w walucie obcej. W trzech kwartałach 2022r Spółka MIRBUD S.A. generowała ponad 47% 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 trzech kwartałach 2022 r. Emitent zabezpieczał średnio ok. 10% przychodu walutowego transakcjami terminowymi sprzedaży walut.

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		USD		Inne	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów		1 388				
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	534 428	48 128				
Zobowiązania handlowe i pozostałe						
Środki pieniężne	4 183	5 538				
Inne aktywa finansowe						
<b>Razem</b>	<b>538 611</b>	<b>55 054</b>				

### Ryzyko zmiany kursów walut – 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 30 września 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku.

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

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)	Stan na: 30.09.2022	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			
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	534 428	43 289	-43 289	53 443	-53 443
Zobowiązania handlowe i pozostałe					
Środki pieniężne	4 183	339	-339	418	-418
Inne aktywa finansowe					
<b>Razem</b>	<b>538 611</b>	<b>43 627</b>	<b>-43 627</b>	<b>53 861</b>	<b>-53 861</b>

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)	Stan na: 31.12.2021	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	1 388	112	-112
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	48 128	3 898	-3 898	4 813	-4 813
Zobowiązania handlowe i pozostałe					
Środki pieniężne	5 538	449	-449	554	-554
Inne aktywa finansowe					
<b>Razem</b>	<b>55 054</b>	<b>4 459</b>	<b>-4 459</b>	<b>5 505</b>	<b>-5 505</b>

Zarząd Emitenta szacuje, że w IV kwartale 2022r udział przychodów w walucie euro nie ulegnie zmianie. Na dzień 30 września 2022r Emitent miał zabezpieczone przed ryzykiem kursowym ok. 25% szacowanego przychodu walutowego.

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

Obecnie banki w Polsce utrzymują zaostrzoną politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze budowlanym, jak i wobec osób starających się o uzyskanie kredytów hipotecznych.

Z uwagi na niestabilną sytuację gospodarczą będącą skutkiem pandemii wirusa COVID-19 oraz konfliktu w Ukrainie 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.

**Ryzyka związane z koniunkturą:****- 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 osiągane 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 osiągane 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 osiągane 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 osiągane przez Grupę, przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością.

Na bardzo dobrą koniunkturę w branży deweloperskiej wpływ miały niskie stopy procentowe kredytów hipotecznych. Obecnie stopy procentowe gwałtownie rosną. Towarzyszy temu utrzymywanie zaostrzonej polityki wielu banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych. Te czynniki powodują, że wiele osób nie ma zdolności kredytowej. 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 perspektywę rozwoju Grupy.

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

Dalszy pomyślny rozwój działalności deweloperskiej oraz budowy i wynajmu obiektów handlowych zależy od możliwości nabywania działek w atrakcyjnych lokalizacjach i w cenach umożliwiających realizację zadawalających marż. Ze względu na ograniczoną liczbę dostępnych atrakcyjnych działek posiadających pożądane parametry projektowe, Spółki nie mogą zagwarantować, iż w przyszłości będzie możliwy zakup odpowiedniej liczby atrakcyjnych działek by zrealizować założone plany rozwoju. Ponadto możliwość nabycia atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie i projekty handlowo-usługowe jest uwarunkowana szeregiem czynników, takich jak:

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

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

#### **- nagłe zmiany cen mieszkań**

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

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

#### **- w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej**

Obok działalności deweloperskiej, ważnym dodatkowym obszarem działalności Grupy jest zarządzanie halami handlowymi i wynajem powierzchni komercyjnej. Działalność ta jest realizowana przez podmiot zależny – spółkę Marywilska 44 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**

Sytuacja gospodarcza w Polsce, konflikt w Ukrainie oraz 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 wymaga konkurowania poprzez oferowanie najdogodniejszych terminów płatności dla dostawców i podwykonawców.

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

Zarządy Spółek w oparciu o 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 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 Marywilka 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. Marywilka 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 Marywilka 44 w zakresie zarządzania obiektami handlowymi w Rumii i Starachowicach kupionymi w 2021 od JHM 1 Sp. z o.o. w likwidacji i JHM 2 Sp.

z o.o. (spółka zlikwidowana)

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, który podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości bądź po stronie Spółki, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub w części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchylecia. Na obszarach, gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółek z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

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

## **Ryzyka związane z bieżącą działalnością**

### **- ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju**

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

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

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

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

- nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, takie jak wystąpienie kryzysu gospodarczego lub recesji w Polsce lub innych krajach Unii Europejskiej,
- radykalne i nagłe zmiany przepisów prawnych bądź sposobów ich interpretacji (np. mających wpływ na wydawane warunków zabudowy),
- klęski żywiołowe, epidemie na terenach, gdzie Spółka prowadzi działalność, a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:
- ograniczenia możliwości nabywania przez Spółkę JHM DEVELOPMENT działek w atrakcyjnych lokalizacjach pod budownictwo mieszkaniowe,
- obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich i komercyjnych,
- niepowodzenia realizacji projektów deweloperskich i projektów handlowo-usługowych zgodnie z założonym harmonogramem i kosztorysem,
- zmiany programów rządowych wspomagających nabywanie lokali mieszkalnych przez osoby o przeciętnych i poniżej przeciętnych dochodach
- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

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

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

#### **- związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi**

Spółki z Grupy finansują swój rozwój oraz bieżącą działalność przy wykorzystaniu kredytów bankowych i leasingu. Spółki również w przyszłości zamierzają wykorzystywać kredyty bankowe do finansowania zapotrzebowania na kapitał obrotowy związany ze wzrostem skali działalności. Istnieje jednak ryzyko, iż w przyszłości, w przypadku wystąpienia niekorzystnych zmian na rynkach działalności Spółek lub rynkach finansowych, lub w wyniku zmiany podejścia banków do oceny ryzyka kredytowego, będą one miały utrudniony dostęp do finansowania przy wykorzystaniu kredytów, ich koszt będzie wyższy od obecnego lub będą zmuszone do wcześniejszej spłaty lub refinansowania na gorszych warunkach dotychczasowego zadłużenia. Może to przyczynić się do wolniejszego od planowanego tempa rozwoju i pogorszenia uzyskiwanych wyników finansowych.

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

roboty budowlane i inwestycji deweloperskich.

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

#### **- związane z infrastrukturą budowlaną**

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych, itd. Bywają sytuacje, że zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników będących poza kontrolą Spółki. Często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji stosownego urzędu miejskiego bądź gminnego. W niektórych przypadkach status dróg, które są potrzebne do realizacji inwestycji, może być nieuregulowany, bądź w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądadą 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 perspektywy rozwoju Grupy.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Niezależnie od powyższego zapłata nieprzewidzianych kar umownych, czy też odszkodowań może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółek. Należy jednak zaznaczyć, iż w latach 2005-2021 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**

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 5 lat.

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.

## Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

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:
	30.09.2022	31.12.2021
Kredyty ogółem	427 797	457 112
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-171 045	-467 776
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>256 752</b>	<b>-10 663</b>
Kapitał własny	651 594	582 281
<b>Kapitał ogółem</b>	<b>908 345</b>	<b>571 618</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia</b>	<b>30%</b>	<b>-2%</b>

Wskaźniki zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2022	31.12.2021
Dług netto	256 752	
EBITDA	204 806	181 150
Kapitał własny	651 594	582 281
Aktywa razem	2 353 236	2 040 605
<b>dług netto/EBITDA</b>	<b>1,3</b>	<b>0,0</b>
<b>kapitał własny/aktywa ogółem</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>

Przyjęto EBIT z ostatnich 12 miesięcy.

## XII. INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO

Najważniejszymi dokonaniem Emitenta w raportowanym okresie było:

- Dalsze uzupełnianie portfela zamówień Grupy Kapitałowej Emitenta, który na dzień 30.09.2022r wynosił około 5 250 mln zł na lata 2022-2025.
- umocnienie pozycji konkurencyjnej w sektorze obiektów magazynowych i centrów logistycznych (dalsza współpraca z PANATTONI EUROPE i innymi międzynarodowymi deweloperami powierzchni magazynowych)
- systematyczne zwiększanie ilości kontraktów dla Zamawiających związanych z obronnością kraju

Listę zawartych umów w raportowanym okresie prezentuje poniższa tabela.

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
08.07.2022 (zwrot podpisanej umowy)	142.618	ACCOLADE PL XXXV Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Budowa hal magazynowych A, B i C w Gorzowie Wielkopolskim wraz z wykonaniem wszelkich prac towarzyszących, ujętych w umowie jako opcje zlecone.
08.07.2022 (zwrot podpisanej umowy)	77.107	ACCOLADE PL XXXVI Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Budowa dwóch budynków magazynowych położonych przy ul. Konstytucji 3 -go Maja w Jeleniej Górze.
14.07.2022 (zwrot podpisanej umowy)	42.253	TORUŃ II LOGISTICS Sp. z o.o.	Budowa hali magazynowej A wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Przelot w Toruniu.
18.07.2022	93.252	Akademia Marynarki Wojennej im. Bohaterów Westerplatte w Gdyni	Budowa budynku wielofunkcyjnego (dydaktyka, szkolenie, zakwaterowanie, żywienie) z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu - na terenie Akademii Marynarki Wojennej im. Bohaterów Westerplatte w Gdyni.
22.07.2022	119.168	Accolade PL 44 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Budowa hal magazynowych (A i B) wraz z niezbędną infrastrukturą w Pile
26.07.2022 (zwrot podpisanej umowy)	66.571	Accolade PL VI Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Budowa dwóch budynków magazynowych (A i B) wraz z niezbędną infrastrukturą w Koninie
29.08.2022	<b>15.825</b>	Gminą Miejską Wałcz	Umowa o partnerstwie publiczno – prywatnym. Przedmiotem umowy jest realizacja przedsięwzięcia polegającego na budowie w mieście Wałcz: dróg wewnętrznych i kanalizacji deszczowej na ulicach Bursztynowej, Brylantowej i części ulic Szmaragdowej i Chrząstkowo oraz ul. Wilczej w Wałczu, wraz z budową urządzeń infrastruktury technicznej, oraz utrzymaniem tych dróg oraz infrastrukturą przez okres 9 lat.
01.09.2022 (zwrot podpisanej umowy)	88.494	BCAP TAP 10 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	budowa hali magazynowej wraz z niezbędną infrastrukturą Panattoni Park WEST GATE II Tarnowo Podgórne
21.09.2022	32.191	Uniwersytet Medyczny w Łodzi	Budowa Budynku Radioterapii w ramach drugiego etapu Centrum Kliniczno-Dydaktycznego Uniwersytetu Medycznego w Łodzi wraz z Akademickim Ośrodkiem Onkologicznym – stan surowy zamknięty.
30.09.2022	534.907	GDDKiA	Zaprojektowanie i wykonanie zadania publicznego pn. „Budowa drogi S6 Koszalin – Słupsk, Odcinek 1, Koniec obwodnicy Koszalina i Sianowa /bez w. "Sianów Wschód"/ - początek obwodnicy m. Stawno /z w. "Bobrowice"/". konsorcjum firm w składzie:

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobyłarni (Lider Konsorcjum),</li> <li>• MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum)</li> </ul>
--	--	--	--

W dniu 22 lipca Emitent zawarł aneksy do umów ze Skarbem Państwa – Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad w Warszawie. Przedmiotem zawartych aneksów jest zwiększenie maksymalnego limitu waloryzacji dla robót kontraktowych z 5 do 10 procent Zaakceptowanej Kwoty Kontraktowej. Aneksy dotyczą następujących kontraktów:

- Budowa drogi S1 Kosztowy – Bielsko-Biała. Odcinek III – Dankowice – węzeł Suchy Potok (z węzłem);
- Projekt i budowa drogi ekspresowej S10 Bydgoszcz – Toruń, odcinek 3 od węzła Solec do węzła Toruń Zachód;
- Budowa Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej z podziałem na 2 części: Część nr 2: Budowa Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej. Zadanie 2: węzeł Żukowo (z węzłem) – węzeł Gdańsk Południe (z węzłem);
- Zaprojektowanie i budowa obwodnicy miejscowości Gostyń w ciągu drogi krajowej nr 12;
- Zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych dla odcinka drogi ekspresowej S74 Przełom/Mniów – Kielce (S7 węzeł Kielce Zachód).

W dniu 26 sierpnia br. zawarł aneksy do umów ze Skarbem Państwa – Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad w Warszawie. Przedmiotem zawartych aneksów jest zwiększenie maksymalnego limitu waloryzacji dla robót kontraktowych z 5 do 10 procent Zaakceptowanej Kwoty Kontraktowej. Aneksy dotyczą następujących kontraktów:

- „Budowa autostrady A18 Olszyna – Golnice (przebudowa jezdni południowej) odcinek 4 od km 50+000 do km 71+533”;
- „Budowa autostrady A18 Olszyna – Golnice (przebudowa jezdni południowej) odcinek 2 od km 11+860 do km 33+760”;
- „Budowa obwodnicy Poręby i Zawiercia w ciągu drogi krajowej nr 78 odc. Siewierz – Poręba – Zawiercie (Kromołów) – od km 105+836 do km 122+500”
- „Zaprojektowanie i budowa drogi S11 Koszalin - Szczecinek, odc. w. Koszalin Zachód (bez węzła) - w. Bobolice. Odcinek 3. węzeł Koszalin Południe (bez węzła) – węzeł Bobolice (z węzłem)”
- „Zaprojektowanie i budowa obwodnicy Olesna w ciągu drogi krajowej nr 11 (S11)”.

W dniu 01.09.2022r Emitent powziął informację od Zamawiającego, Zachodniopomorskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Koszalinie (ul. Szczecińska 31, 75-122 Koszalin), że w postępowaniu przetargowym prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego p.n. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 203 na odcinku Darłowo – granica województwa” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum (dalej: „Konsorcjum”) firm w składzie:

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

Wartość oferty: 94.534 tys. zł. złotych.

W dniu 5.09.2022r. Emitent zawarł aneksy do umów ze Skarbem Państwa – Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad w Warszawie. Przedmiotem zawartych aneksów jest zwiększenie maksymalnego limitu waloryzacji dla robót kontraktowych. Aneksy dotyczą następujących kontraktów:

- „Projekt i budowa autostrady A-1 Tuszyn (bez węzła) – gr. woj. łódzkiego/śląskiego od km 335+937,65 do km 399+742,51. Odcinek B - węzeł Belchatów (bez węzła) – węzeł Kamieńsk (z węzłem) od km 351+800,00 do km 376+000,00”;
- „Kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku Nowe Marzy – Bydgoszcz

- granica województwa kujawsko-pomorskiego i wielkopolskiego na odcinku od węzła „Białe Błota” (bez węzła) do węzła „Szubin” (bez węzła) o długości około 9,7 km”;
- „Kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku Nowe Marzy – Bydgoszcz
- granica województwa kujawsko-pomorskiego i wielkopolskiego z podziałem na 2 części: Część 2
- Kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku od węzła „Dworzysko (bez węzła) – do węzła Aleksandrowo (z węzłem) o długości około 22,4 km”.

W raportowanym okresie istotnym niepowodzeniem Emitenta było obniżenie rentowności realizowanych kontraktów budowlanych na skutek sytuacji gospodarczej związanej z konfliktem w Ukrainie.

#### **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.**

Jako czynnik o nietypowym charakterze występujący w raportowanym okresie mający znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe należy wskazać konflikt zbrojny w Ukrainie. Wpływ tego czynnika opisano w Nocie 40 Czynniki Ryzyka – Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na Ukrainie.

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 III kwartał 2022 r., nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.**

Pod dniem, na który na który sporządzono skonsolidowane rozszerzone sprawozdanie finansowe za III kwartał 2022r, nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta wystąpiły następujące zdarzenia:

- Podpisanie w dniu 04.10.2022 r. umowy z Makro Cash and Carry Polska S.A., z siedzibą w Warszawie, na budowę budynku biurowego wraz z miejscami parkingowymi oraz infrastrukturą na części nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. al. Jerozolimskie 184.  
**Wartość umowy: 45.870 tys. zł.**

- Podpisanie w dniu 03.11.2022 r. przez konsorcjum firm w składzie:
  - KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylni (Lider Konsorcjum),
  - MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum)

z Województwem Zachodniopomorskim z siedzibą w Szczecinie umowy na: „Rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 203 na odcinku Darłowo – granica województwa”. **Wartość umowy: 94.534 tys. zł**

- Powzięcie w dniu 10.11.2022r. informacji od Zamawiającego, Agencji Rozwoju Miasta Krakowa Sp. z o.o. (adres: ul. Królewska 57, 30-081 Kraków), że w postępowaniu przetargowym prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego p.n. „Budowa budynku usługowego „Krakowskie Centrum Muzyki” przy ul. Piastowskiej w Krakowie” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. **Wartość oferty: 94.700 tys. zł;**
- Podpisanie w dniu 23.11.2022r. umowy z Miastem Stołecznym Warszawa - Dzielnicą Bemowo w Warszawie na wykonanie zadania pn. "Budowa budynku szkoły w ramach projektu zespołu szkolno-przedszkolnego na terenie osiedla Chrzanów Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy". **Wartość umowy: 68.862 tys. zł**
- Podpisanie w dniu 23.11.2022r. umowy z PIT-RADWAR SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Warszawie, na realizacja zamówienia: „Rozbudowa zakładu polegająca na budowie: kompleksu budynków produkcyjno – montażowych z częścią biurowo – socjalną, drogi wewnętrznej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz z uwzględnieniem niezbędnych rozbiórki i koordynacją z innymi zadaniami inwestycyjnymi. **Wartość umowy: 96.605 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 01.01.2022r- 30.09.2022r.

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

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 12 – Kapitały do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2022r- 30.09.2022r.

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

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 12 – Kapitały do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2022r- 30.09.2022r

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

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

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

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 30.09.2022r 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 01.01.2022r- 30.09.2022r

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

W raportowanym okresie nie nastąpiły istotne rozliczenia z tytułu spraw sądowych

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

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

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

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 39 – Zobowiązania warunkowe do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2022r- 30.09.2022r.

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

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

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

Czynników zewnętrznych

- dalszej realizacji inwestycji ze środków pochodzących z funduszy unijnych,

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

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 2022 – 2025,
- zdywersyfikowanego portfela zamówień na lata 2022 – 2025,
- dalszego rozwijania działalności deweloperskiej poprzez realizację projektów w Łodzi, Poznaniu, Koninie, Bydgoszczy, Zakopanem,
- komercjalizacji i ściągłości czynszów w CH MARYWILASKA 44 sp. z o.o. po okresie wstrzymania handlu w związku z pandemią korona wirusa,
- wysokości poziomu marży na realizacji kontraktów osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji oraz ulepszanie rozwiązań technicznych realizacji budowy, także dzięki realizacji procesu opracowania i wdrażania informatycznego systemu zarządzania (nowoczesny system zarządzania w opinii Emitenta wpłynie na poprawę kontroli nad działalnością operacyjną dzięki szczegółowym bieżącym analizom poszczególnych projektów, usprawni ewidencję finansów, wpłynie pozytywnie na efektywność pracy i ograniczy ryzyko działalności podstawowej),
- poziomu sprzedaży jednostek mieszkalnych w realizowanych inwestycjach deweloperskich,
- dalszych inwestycji w nowoczesny park maszynowy,
- osiągnięcia zgodnych z planowanymi wynikami finansowymi przez spółki zależne w Grupie.



### XIII. JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA SPÓŁKI MIRBUD S.A. ZA III KWARTAŁY 2022 ROKU

#### 1. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
<b>Działalność kontynuowana</b>					
Przychody ze sprzedaży	17	665 413	1 631 893	556 651	1 158 873
Koszt własny sprzedaży	18	-612 415	-1 513 784	-505 178	-1 047 856
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>		<b>52 998</b>	<b>118 109</b>	<b>51 474</b>	<b>111 017</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	5 837	10 811	4 410	10 246
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-13 158	-33 867	-11 072	-30 527
<b>EBIT</b>		<b>45 677</b>	<b>95 053</b>	<b>44 812</b>	<b>90 736</b>
Przychody finansowe		6 029	35 260	1 784	3 394
Koszty finansowe	21	-4 789	-13 064	-1 790	-5 723
<b>Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem</b>		<b>46 917</b>	<b>117 250</b>	<b>44 806</b>	<b>88 406</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-9 037	-22 443	-9 490	-18 176
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>37 880</b>	<b>94 806</b>	<b>35 316</b>	<b>70 230</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>37 880</b>	<b>94 806</b>	<b>35 316</b>	<b>70 230</b>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących					
<b>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</b>	-	<b>37 880</b>	<b>94 806</b>	<b>35 316</b>	<b>70 230</b>

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
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><u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u></b>					
	-	-	-	-	-
Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Łączne całkowite dochody		37 880	94 806	35 316	70 230
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					
<b><u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u></b>					
	-	<b><u>37 880</u></b>	<b><u>94 806</u></b>	<b><u>35 316</u></b>	<b><u>70 230</u></b>

## 2. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>591 371</b>	<b>557 475</b>	<b>543 244</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1	68 131	65 465	64 366
Nieruchomości inwestycyjne	2			
Wartości niematerialne	3	484	733	830
Aktywa finansowe długoterminowe( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	472 108	472 108	447 778
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	398	47	7
rozliczenia międzyokresowe		398	47	7
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	50 250	19 122	30 262
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>932 953</b>	<b>664 417</b>	<b>651 557</b>
Zapasy	9	4 734	1 075	13 849
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22			
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	836 499	439 160	511 299
rozliczenia międzyokresowe		1 198	2 714	3 526
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	91 720	224 182	126 409
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Aktywa razem</b>	-	<b>1 524 323</b>	<b>1 221 892</b>	<b>1 194 801</b>

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
<b>Kapitał własny</b>	<b>12</b>	<b>441 946</b>	<b>365 488</b>	<b>355 364</b>
Wyemitowany kapitał podstawowy		9 174	9 174	9 174
Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów				
Pozostałe kapitały rezerwowe		115 103	115 103	115 103
Zyski zatrzymane, w tym:		317 668	241 211	231 086
<i>Zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>		<i>94 806</i>	<i>80 355</i>	<i>70 230</i>
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		441 946	365 488	355 364
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>1 082 377</b>	<b>856 404</b>	<b>839 437</b>
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>327 633</b>	<b>304 488</b>	<b>342 079</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	14 066	8 705	8 565
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	95	95	103
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	103 379	68 765	74 294
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	15	210 093	226 923	259 116
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>754 745</b>	<b>551 916</b>	<b>497 358</b>
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	2 247	3 680	1 814
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	34 418	79 836	61 741
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	15	686 722	450 877	405 195
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	31 358	17 524	28 609
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>-</b>	<b>1 524 323</b>	<b>1 221 892</b>	<b>1 194 801</b>

### 3. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>46 917</b>	<b>117 250</b>	<b>44 806</b>	<b>88 406</b>
<b>Korekty razem</b>		<b>12 423</b>	<b>-192 933</b>	<b>-42 098</b>	-135 192
Amortyzacja		2 017	5 813	1 730	4 920
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych					
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		20	27	-399	-1 003
Koszty finansowania zewnętrznego		5 942	9 835	1 047	3 255
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		22 045	218 926	-6 698	178 955
Zmiana stanu należności		-22 894	-398 855	-32 218	-313 894
Zmiana stanu zapasów		2 850	-3 659	-5 469	-6 029
Zmiana stanu rezerw		-41	-1 433	797	685
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych		-79	-24 665	-2	-118
Inne zmiany w kapitale obrotowym		2 562	1 078	-886	-1 963
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>59 340</b>	<b>-75 684</b>	<b>2 708</b>	<b>-46 786</b>
Zapłacony podatek dochodowy		-26 917	-34 376	-4 578	-19 450
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>32 423</b>	<b>-110 059</b>	<b>-1 870</b>	<b>-66 236</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych		2	358	320	1 003
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-564	-3 261	-457	-566
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 instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej					
Nabycie instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej					
Otrzymane dywidendy			24 844		1 717
Otrzymane odsetki		-644	160		994
Pozostałe wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej		-39	-39	-840	-17 835
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>-1 246</b>	<b>22 062</b>	<b>-977</b>	<b>-14 687</b>
Wpływy od akcjonariuszy					
Wyплаты na rzecz właścicieli			-18 349		-7 340

Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	1 191	10 629	7 572	21 406
Spląty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	-7 160	-20 092	-4 134	-7 621
Spląty zobowiązań z tytułu leasingu	-2 288	-6 657	-2 811	-7 315
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych				
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych				
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia	-5 297	-9 995	-1 791	-5 722
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe				
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>	<b>-13 556</b>	<b>-44 465</b>	<b>-1 164</b>	<b>-6 592</b>
<b>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>17 622</b>	<b>-132 461</b>	<b>-4 011</b>	<b>-87 515</b>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych				
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	74 099	224 182	120 432	213 924
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>91 721</b>	<b>91 721</b>	<b>126 409</b>	<b>126 409</b>
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania	40 774	40 774	50 230	50 230

#### 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	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2022</b>	<b>9 174</b>		<b>115 103</b>	<b>241 211</b>	<b>365 488</b>		<b>365 488</b>
Łączne zyski (straty) za okres				94 806	94 806		94 806
Inne całkowite dochody							
<b>Całkowite dochody za okres</b>				<b>94 806</b>	<b>94 806</b>		<b>94 806</b>
Wkłady właścicieli							
Wypłaty na rzecz właścicieli				-18 349	-18 349		-18 349
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>				<b>76 457</b>	<b>76 457</b>		<b>76 457</b>
<b>Stan na 30-09-2022</b>	<b>9 174</b>		<b>115 103</b>	<b>317 668</b>	<b>441 946</b>		<b>441 946</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	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-10-2021</b>	<b>9 174</b>		<b>115 103</b>	<b>168 195</b>	<b>292 473</b>		<b>292 473</b>
Łączne zyski (straty) za okres				80 355	80 355		<u>80 355</u>
Inne całkowite dochody							
<b>Całkowite dochody za okres</b>				<b>80 355</b>	<b>80 355</b>		<b><u>80 355</u></b>
Wkłady właścicieli							
Wyплаты na rzecz właścicieli							
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli				-7 340	-7 340		<u>-7 340</u>
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>				<b>73 015</b>	<b>73 015</b>		<b><u>73 015</u></b>
<b>Stan na 31-12-2021</b>	<b>9 174</b>		<b>115 103</b>	<b>241 211</b>	<b>365 488</b>		<b>365 488</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	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-10-2021</b>	<b>9 174</b>		<b>115 103</b>	<b>168 195</b>	<b>292 473</b>		<b>292 473</b>
Łączne zyski (straty) za okres				70 230	70 230		<u>70 230</u>
Inne całkowite dochody							
<b>Całkowite dochody za okres</b>				<b>70 230</b>	<b>70 230</b>		<b><u>70 230</u></b>
Wkłady właścicieli							
Wypłaty na rzecz właścicieli				-7 340	-7 340		<u>-7 340</u>
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>				<b>62 891</b>	<b>62 891</b>		<b><u>62 891</u></b>
<b>Stan na 30-09-2021</b>	<b>9 174</b>		<b>115 103</b>	<b>231 086</b>	<b>355 364</b>		<b>355 364</b>

**5. Pozostałe przychody i koszty operacyjne**

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Koszty sprzedaży				
Koszty zarządu	-8 905	-24 870	-8 036	-22 643
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne				
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne				291
Koszty restrukturyzacji				
Wynik z rozliczeń spraw sądowych	79	-179	-120	-96
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	-20	-27	399	1 003
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		24 844		1 717
Odsetki	312	1 117	200	994
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy				
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności				
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe				
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych				
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej	5 717	9 299	1 584	683
Inne przychody	5 758	10 811	4 011	8 952
Inne koszty	-4 232	-8 791	-2 916	-7 788
<b>Przychody razem</b>	<b>11 866</b>	<b>46 071</b>	<b>6 194</b>	<b>13 640</b>
<b>Koszty razem</b>	<b>-13 158</b>	<b>-33 867</b>	<b>-11 072</b>	<b>-30 527</b>

## 6. Koszty finansowe

Koszty finansowe	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Odsetki od kredytów	-3 089	-7 024	-750	-2 699
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	-551	-1 314	-193	-537
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych	-900	-1 576	-700	-1 948
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek	-40	-82	-13	-75
Wycena instrumentów kapitałowych				
Odsetki z tytułu umów faktoringowych				-19
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych				
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych				
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek	-209	-3 068	-135	-446
<b>Koszty razem finansowe</b>	<b>-4 789</b>	<b>-13 064</b>	<b>-1 790</b>	<b>-5 723</b>

## 7. Koszty według rodzajów

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2022 do 30.09.2022	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Amortyzacja	-2 017	-5 813	-1 730	-4 920
Zużycie materiałów i energii	-94 812	-299 154	-73 762	-140 692
Usługi obce	-489 019	-1 154 068	-413 690	-855 305
Podatki i opłaty, w tym:	-65	-592	-82	-597
Wynagrodzenia	-14 852	-41 979	-11 944	-33 782
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-3 402	-8 551	-2 923	-6 972
Pozostałe koszty rodzajowe	-6 366	-17 324	-4 293	-11 203
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-10 787	-11 174	-4 789	-17 028
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki				
<b>Razem</b>	<b>-621 320</b>	<b>-1 538 654</b>	<b>-513 214</b>	<b>-1 070 499</b>

## 8. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
<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			
<b><u>Należności krótkoterminowe</u></b>	<b>835 301</b>	<b>436 446</b>	<b>507 774</b>
należności handlowe od jednostek powiązanych	13 771	17 788	14 378
należności handlowe od pozostałych jednostek	739 754	337 541	370 839
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	43 115	47 127	85 732
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	4	4	3
kwoty przekazane na dostawy	25 242	29 104	33 791
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych			
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	4 196	4 883	3 030
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	9 220		
<b><u>Razem</u></b>	<b>835 301</b>	<b>436 446</b>	<b>507 774</b>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
<b><u>Należności handlowe brutto</u></b>	<b>857 421</b>	<b>458 566</b>	<b>529 894</b>
<b>nieprzeterminowane, w tym:</b>	<b>461 521</b>	<b>310 015</b>	<b>475 860</b>
wymagalne do 1 miesiąca	301 525	176 718	248 205
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	116 881	86 171	141 922
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	43 115	47 127	85 732
wymagalne od 1 roku do 5 lat			
<b>przeterminowane, w tym:</b>	<b>395 900</b>	<b>148 551</b>	<b>54 034</b>
przeterminowane do 1 miesiąca	130 643	56 408	19 906
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	121 026	45 790	10 743
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	93 938	22 164	2 359
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	27 338	2 761	13
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	22 955	21 428	21 013
należności w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło	-563	-563	-563
odpis aktualizujący należności	-21 557	-21 557	-21 557
<b><u>Należności handlowe netto</u></b>	<b>835 301</b>	<b>436 446</b>	<b>507 774</b>

**9. Zobowiązania handlowe i pozostałe**

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>210 093</b>	<b>226 923</b>	<b>259 116</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	104 822	58 921	74 718
Zaliczki otrzymane	105 271	168 002	184 398
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>686 217</b>	<b>450 283</b>	<b>404 823</b>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	52 592	7 454	1 134
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych	21 460	13 635	13 635
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	299 750	274 888	321 716
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	229 657	62 511	
Zaliczki otrzymane	8 563	31 414	23 898
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	39 430	6 990	20 471
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	3 333	2 703	2 708
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	31 432	50 688	21 261
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<b>Razem</b>	<b>896 309</b>	<b>677 207</b>	<b>663 939</b>

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
<b>Zobowiązania handlowe</b>	<b>896 309</b>	<b>677 207</b>	<b>663 939</b>
<b>nieprzeterminowane</b>	<b>808 930</b>	<b>668 726</b>	<b>660 605</b>
wymagalne do 1 miesiąca	471 301	291 908	268 672
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	87 540	67 792	87 658
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	39 996	82 102	45 159
wymagalne od 1 roku do 5 lat	210 093	226 923	259 116
przeterminowane do 1 miesiąca	48 532	8 132	2 619
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	38 847	349	715
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
<b>Przeterminowane razem</b>	<b>87 380</b>	<b>8 481</b>	<b>3 334</b>

#### XIV. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd dnia 29.11.2022 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