



GRUPA KAPITAŁOWA MIRBUD

SKONSOLIDOWANE PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za okres od 01.01.2022 do 30.06.2022 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	16
Podstawa sporządzenia	16
Oświadczenia Zarządu	16
Kontynuacja działalności	16
Waluta funkcjonalna	16
IV. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.	17
V. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.	19
VI. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.	21
VII. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.	23
VIII. Stosowane zasady rachunkowości przez Grupę	26
Wartości niematerialne	26
Koszty prac badawczych i rozwojowych	28
Wartość firmy	28
Rzeczowe aktywa trwałe	28
Prawo wieczystego użytkowania gruntu	30
Leasing	30
Nieodnawialne zasoby naturalne	31
Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia	31
Stosowane uproszczenia stosowane w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego	32
Nieruchomości inwestycyjne	32
Zapasy	32
Należności	34
Rozliczenia międzyokresowe	34
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	35
Instrumenty finansowe	35
Kapitał własny	37
Kredyty bankowe i pożyczki	37
Zobowiązania	37

Zobowiązania warunkowe	38
Rezerwy	38
Rezerwy na świadczenia pracownicze	39
Przychody	39
Koszty	40
Transakcje w walutach obcych	41
Podatek dochodowy	41
Zysk na jedną akcję	42
Połączenia i konsolidacja	42
Zasada zakazu kompensat	43
Rachunek przepływów pieniężnych	44
Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich	44
Pozycje wyjątkowe	45
Segmenty z działalności	45
Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie	45
IX. Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji sprawozdań finansowych	46
X. Wpływ na sprawozdanie finansowe bieżących i przyszłych zmian w przepisach o rachunkowości	47
XI. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	48
Nota 1 Rzeczowe aktywa trwałe	48
Nota 2 Nieruchomości inwestycyjne	51
Nota 3 Wartości niematerialne	54
Nota 4 Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek zależnych	56
Nota 5 Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	58
Nota 6 Należności handlowe i pozostałe	61
Nota 7 Aktywa biologiczne.	63
Nota 8 Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).	63
Nota 9 Zapasy.	63
Nota 10 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.	64
Nota 11 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania.	65
Nota 12 Kapitały.	65
Nota 13 Rezerwy.	69

Nota 14 Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	69
Nota 15 Zobowiązania handlowe i pozostałe	73
Nota 16 Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	79
Nota 17 Przychody ze sprzedaży	80
Nota 18 Koszt własny sprzedaży	81
Nota 19 Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	82
Nota 20 Pozostałe przychody i koszty	83
Nota 21 Koszty finansowe	86
Nota 22 Podatek dochodowy	87
Nota 23 Inne całkowite dochody	89
Nota 24 Zysk na jedną akcję	90
Nota 25 Segmenty operacyjne	90
Nota 26 Transakcje z jednostkami powiązanymi	96
Nota 27 Wynagrodzenie biegłego rewidenta	98
Nota 28 Instrumenty finansowe	99
Nota 29 Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych	102
Nota 30 Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi	102
Nota 31 Połączenia przedsięwzięć	102
Nota 32 Planowane istotne nakłady inwestycyjne	102
Nota 33 Istotne zdarzenia po dniu bilansowym	102
Nota 34 Struktura zatrudnienia	102
Nota 35 Dywidendy deklarowane i wypłacone	102
Nota 36 Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	102
Nota 37 Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach	104
Nota 38 Sprawy sądowe	106
Nota 39 Zobowiązania warunkowe	107
Nota 40 Cele i zasady zarządzania ryzykiem	108
XII. Jednostkowa informacja finansowa Spółki MIRBUD S.A. za I półrocze 2022 roku	123
XIII. Zatwierdzenie do publikacji	136

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 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
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 =			4,6427	4,5472
Przychody ze sprzedaży	1 351 089	872 561	291 016	191 891
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	65 432	70 192	14 094	15 436
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	54 437	61 005	11 725	13 416
Zysk (strata) netto	39 500	49 728	8 508	10 936
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	39 500	49 728	8 508	10 936
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-196 813	-47 150	-42 392	-10 369
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 881	-8 153	-405	-1 793
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-62 804	-13 986	-13 528	-3 076
Przepływy pieniężne netto razem	-261 498	-69 289	-56 325	-15 238
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,43	0,54	0,09	0,12
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,43	0,54	0,09	0,12

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,6806	4,5208
Aktywa razem	2 307 607	2 040 605	493 015	451 381
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 704 174	1 458 324	364 093	322 581
Zobowiązania długoterminowe	671 968	668 359	143 565	147 841
Zobowiązania krótkoterminowe	1 032 206	789 965	220 529	174 740
Kapitał własny	603 432	582 281	128 922	128 800
Kapitał podstawowy	9 174	9 174	1 960	2 029
Liczba akcji w sztukach	91 744 200	91 744 200	91 744 200	91 744 200
Wartość księgową na jedną akcje w PLN/EURO	6,58	6,35	1,41	1,40
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcje w PLN/EURO	6,58	6,35	1,41	1,40

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
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 =			4,6427	4,5472
Przychody ze sprzedaży	966 480	602 221	208 174	132 439
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	49 376	45 023	10 635	9 901
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	70 332	43 600	15 149	9 588
Zysk (strata) netto	56 926	34 915	12 261	7 678
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	56 926	34 915	12 261	7 678
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-142 482	-64 367	-30 690	-14 155
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	23 308	-15 428	5 020	-3 393
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-30 909	-13 697	-6 658	-3 012
Przepływy pieniężne netto razem	-150 083	-93 492	-32 327	-20 560
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,62	0,38	0,13	0,08
Zysk (strata) rozdzielony na jedną akcję w PLN/EURO	0,62	0,38	0,13	0,08

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,6806	4,5208
Aktywa razem	1 481 443	1 221 892	316 507	270 282
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 077 377	856 404	230 179	189 436
Zobowiązania długoterminowe	320 747	304 488	68 527	67 353
Zobowiązania krótkoterminowe	756 630	551 916	161 652	122 084
Kapitał własny	404 065	365 488	86 328	80 846
Kapitał podstawowy	9 174	9 174	1 960	2 029
Liczba akcji w sztukach	91 744 200	91 744 200	91 744 200	91 744 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,40	3,98	0,94	0,88
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,40	3,98	0,94	0,88

II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE

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

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 kończącą się kadencją Prezesa Zarządu Spółki MIRBUD S.A. powołała do składu Zarządu pana Jerzego Mirgosa na kolejną pięcioletnią kadencję, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu Spółki.

W dniu 11 maja 2022 roku Rada Nadzorcza Emitenta, w związku z kończącą 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 30.06.2022 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 bilansowy 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 Waław Jankowski. Od tej daty Spółka nosi nazwę JHM 1 Sp. z o.o. w likwidacji

Podmioty zależne i metoda konsolidacji

Nazwa jednostki	JHM DEVELOPMENT S.A.
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka akcyjna
Kraj siedziby	Polska
NIP	836-181-24-27
REGON	100522155
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 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

Nazwa jednostki	KOBYLARNIA S.A.
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.
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.

Nazwa jednostki	JHM 2 Sp. z o. o. w likwidacji
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	8361856465
REGON	101387140
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 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 30.06.2022r. Spółka na dzień bilansowy nie została wykreślona z KRS.

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

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

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terenie Ukrainy.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej jest:

- budowa budynków mieszkalnych i niemieskalnych, 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 30.06.2022 r. wynosi 348.816,34 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 30.06.2022 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 30.06.2022 r. nowo 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 półroczne Sprawozdanie Finansowe sporządzone zostało, na podstawie § 55 ust. 5 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi do stosowania przez Unię Europejską. Przy sporządzaniu półrocznego 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 półroczne sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2022 r. do 30.06.2022 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 półroczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu przez biegłego rewidenta.

Kontynuacja działalności

Skonsolidowane półroczne 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:
		od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	17	1 351 089	872 561
Koszt własny sprzedaży	18	-1 248 243	-783 332
Zysk brutto na sprzedaży		102 846	89 229
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	8 484	22 919
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-45 899	-41 956
EBIT		65 432	70 192
Przychody finansowe		3 887	2 912
Koszty finansowe	21	-14 881	-12 100
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		54 437	61 005
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-14 937	-11 277
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		39 500	49 728
Działalność zaniechana			
Przychody z działalności zaniechanej	23		
Koszty działalności zaniechanej			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
ZYSK (STRATA) NETTO		39 500	49 728
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	-	39 500	49 728
Inne całkowite dochody			
Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
Inne całkowite dochody netto	24		
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			

Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej			
	-	-	-
Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Łączne całkowite dochody		39 500	49 728
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	39 500	49 728

V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Aktywa trwałe		748 093	714 745	696 093
Rzeczowe aktywa trwałe	1	161 172	152 997	145 416
Nieruchomości inwestycyjne	2	504 101	506 252	495 095
Wartości niematerialne	3	5 520	5 822	6 051
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	10 439	10 439	562
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	4 495	6 009	7 808
rozliczenia międzyokresowe		47	47	22
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	62 366	33 226	41 161
Aktywa obrotowe		1 559 515	1 325 860	1 095 014
Zapasy	9	392 432	316 155	298 899
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	1 063		
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	919 658	501 856	576 407
rozliczenia międzyokresowe		8 135	3 860	6 243
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	40 083	40 073	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	206 278	467 776	219 708
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
Aktywa razem	-	2 307 607	2 040 605	1 791 107

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Kapitał własny	12	603 432	582 281	497 708
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:		373 759	352 608	268 035
<i>Zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>		<i>39 500</i>	<i>128 010</i>	<i>49 728</i>
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		603 432	582 281	497 708
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
Zobowiązania razem		1 704 174	1 458 324	1 293 398
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		671 968	668 359	648 859
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	35 808	22 826	27 780
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	6 447	6 134	4 603
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	396 504	366 721	290 402
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	15	233 209	272 678	326 074
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		1 032 206	789 965	644 540
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	4 623	5 497	3 602
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	45 880	90 391	83 490
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	15	942 923	674 414	534 335
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	38 780	19 662	23 113
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
Razem kapitały i zobowiązania	-	2 307 607	2 040 605	1 791 107

VI. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepłyów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Zysk przed opodatkowaniem		54 437	61 005
Korekty razem		-239 272	-87 989
Amortyzacja		7 619	6 385
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych		3 582	1 674
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-294	1 573
Koszty finansowania zewnętrznego		11 234	13 608
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		229 021	207 907
Zmiana stanu należności		-412 013	-284 927
Zmiana stanu zapasów		-76 277	-16 076
Zmiana stanu rezerw		-561	-3 568
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych		2 671	-1 238
Inne zmiany w kapitale obrotowym		-4 254	-13 327
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		-184 835	-26 984
Zapłacony podatek dochodowy		-11 977	-20 166
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-196 813	-47 150
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych		1 326	1 298
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-3 288	-11 928
Sprzedaż wartości niematerialnych			
Nabycie wartości niematerialnych			-179
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		560	1 432
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-784	
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			
Otrzymane odsetki		305	1 238
Pozostałe wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej			-14
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-1 881	-8 153
Wpływy od akcjonariuszy			
Wyплаты na rzecz właścicieli		-18 349	-7 340
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		49 841	84 127
Splaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-70 980	-64 038

Splaty zobowiązań z tytułu leasingu	-11 278	-10 085
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych		
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych		-1 449
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia	-11 539	-13 608
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe	-499	-1 593
Środki pieniężne z działalności finansowej	-62 804	-13 986
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-261 498	-69 289
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	467 776	288 997
Środki pieniężne na koniec okresu	206 278	219 708
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania	107 166	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
Stan na 01-01-2022	9 174		220 499	352 608	582 281		582 281
Łączne zyski (straty) za okres				39 500	39 500		39 500
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				39 500	39 500		39 500
Wkłady właścicieli							
Wpłaty na rzecz właścicieli				-18 349	-18 349		-18 349
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
Zmiany kapitału własnego w okresie				21 151	21 151		21 151
Stan na 30-06-2022	9 174		220 499	373 759	603 432		603 432

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
Stan na 01-01-2021	9 174		220 499	231 936	461 610		461 610
Łączne zyski (straty) za okres				128 010	128 010		128 010
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				128 010	128 010		128 010
Wkłady właścicieli							
Wypłaty na rzecz właścicieli				-7 339	-7 339		-7 339
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
Zmiany kapitału własnego w okresie				120 671	120 671		120 671
Stan na 31-12-2021	9 174		220 499	352 608	582 281		582 281

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
Stan na 01-01-2021	9 174		220 499	231 936	461 610		461 610
Łączne zyski (straty) za okres				49 728	49 728		49 728
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				49 728	49 728		49 728
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				-6 291	-6 291		-6 291
Zmiany kapitału własnego w okresie				36 099	36 099		36 099
Stan na 30-06-2021	9 174		220 499	268 035	497 708		497 708

VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI PRZEZ GRUPĘ

Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

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

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

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

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

Rachunkowość zabezpieczeń

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

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

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

Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń

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

- instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany lub wykonany. W takim przypadku skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym, odnoszone bezpośrednio na kapitał własny, 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 urlopowa nie podlega zdyskontowaniu.

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

Przychody

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

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

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

- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji,
- stopień realizacji transakcji na dzień bilansowy może być określony w wiarygodny sposób,
- koszty poniesione w związku 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 odroczone jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub zobowiązanie stanie się wymagalne. Podatek odroczone jest ujmowany w rachunku zysków i strat, poza przypadkiem, gdy dotyczy on pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym. W tym ostatnim wypadku podatek odroczone jest również rozliczany bezpośrednio w kapitały własne.

Zysk na jedną akcję

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

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

Połączenia i konsolidacja

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

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

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

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

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

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

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

Do rozliczenia skutków połączeń pomiędzy jednostkami znajdującymi się pod wspólną kontrolą 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 Koncepcyjnych	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:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Rzeczowe aktywa trwałe własne	92 470	86 010	83 617
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	68 703	66 988	61 799
Razem	161 172	152 998	145 416
Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań	52 717	53 672	52 455

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Odsetki			111
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			88
Razem			199

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Koszty	97 124	94 822	89 478
Umorzenie	-28 421	-27 834	-27 679
Razem	68 703	66 988	61 799

Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
Stan na 01-01-2021									
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
Wartość księgowa netto	23 122	46 760	49 160	23 213	137	-18 712	-	-	123 681
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									
Stan na 31-12-2021									
Wartość księgowa netto	22 466	48 393	54 071	25 224	1 504	1 339	-	-	152 998
Stan na 01-01-2022									
Koszty	22 466	68 668	114 963	51 515	8 442	20 684			286 738
Umorzenie		-21 251	-58 226	-19 266	-6 771	-20 051			-125 564
Odpisy aktualizujące									
Wartość księgowa netto	22 466	47 418	56 737	32 250	1 670	633	-	-	161 173
Stan na 30-06-2022									
Koszty	-	-	5 613	7 750	361	-706	-	-	286 738
Zwiększenia w tym:			5 910	8 587	361	10			14 868
-nabycia			5 910	8 587	361	10			14 868
-nabycia jednostki zależne									
-nadwyżki z przeszacowania									
-przeniesienia									
-inne									
Zmniejszenia w tym:			-297	-837		-716			-1 850
-zbycie			-297	-837					-1 134
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-inne						-716			-716
Umorzenie	-	-976	-2 947	-725	-195	-	-	-	-4 842
Zwiększenia w tym:		-976	-3 675	-1 480	-195				-6 325

-amortyzacja		-976	-3 675	-1 480	-195				-6 325
-nabycia jednostki zależne									
-inne									
Zmniejszenia			728	755					1 483
-zbycie			667	755					1 422
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-przeniesienia									
-inne			61						61
Odpisy aktualizujące									
-odpisy aktualizujące									
-cofnięcia odpisów aktualizujących									
Różnice kursowe									
Wartość netto	22 466	47 418	56 736	32 250	1 670	633	-	-	161 172
Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM

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

Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	budynki i budowle	RAZEM
Stan na 01-01-2021	15 138	407 208	422 346
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
Stan na 31-12-2021	15 138	491 115	506 253
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		-3 112	-3 112
Przeniesienia na inwestycje pod wynajem			
Przeniesienia do i z zapasów		-560	-560
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany		736	736
Stan na 30-06-2022	15 138	488 963	504 101

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 m² 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 m² 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 m² 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 m² z przeznaczeniem pod działalność magazynowo – logistyczną. W skład nieruchomości wchodziły hale stanowiące dotychczas nieruchomości inwestycyjne (o wartości 36.637 tys. zł) oraz środki trwałe (o wartości 32.497 tys. zł.). Transakcja spowodowała wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych o kwotę 43.336 tys. PLN.
- 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 30.06.2022 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:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Własne	362 747	362 523	359 451
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	141 354	143 730	135 645
Razem	504 101	506 253	495 096

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Aktywowane koszty leasingu	-3 112	-5 461	-1 331
Zmiany wartości godziwej	736	10 861	
Razem	-2 376	5 400	-1 331

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 30.06.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Wartość księgową	504 101	506 253	497 298
Przychody z czynszów	27 146	42 104	17 039
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-13 447	-19 208	-9 725
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów			
Razem:	13 699	22 896	7 314
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:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
I			
II	504 101	506 253	497 298
III			
Razem	504 101	506 253	497 298

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:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Wartości niematerialne własne	5 520	5 822	6 051
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
Razem	5 520	5 822	6 051

Wartości niematerialne stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
Razem			

Dane nie występują.

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Koszty	4 281	4 281	4 281
Umorzenie	-3 352	-3 100	-2 849
Razem	929	1 180	1 432

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
Stan na 01-01-2021						
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						
Stan na 31-12-2021						
Wartość księgowa netto	-	4 509	1 279	-	34	5 822
stan na 2022-01-01						
Koszty		4 509	5 308		34	9 851
Umorzenie			-4 297		-34	-4 331
Odpisy aktualizujące						
Wartość księgowa netto	-	4 509	1 011	-	-	5 520
stan na 2022-06-30						
Koszty		4 509	5 308		34	9 851
Zwiększenia w tym:			34			34
-nabycia						
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne			34			34
Zmniejszenia w tym:						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne						
Umorzenie			-4 297		-34	-4 331
Zwiększenia w tym:			-302		-34	-336
-amortyzacja			-302			-302
-nabycia jednostki zależne						
-inne					-34	-34
Zmniejszenia						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-przeniesienia						
-inne						
Odpisy aktualizujące						

-odpisy aktualizujące					
-cofnięcia odpisów aktualizujących					
Różnice kursowe					
Wartość netto	-	4 509	1 011	-	5 520

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:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	316	316	331
Inne	10 123	10 123	231
Razem	10 439	10 439	562

Inne aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN			Stan na: 30.06.2022
	Stan na: 31.12.2021	Zwiększenia od 01.01.2022 do 30.06.2022	Zmniejszenia od 01.01.2022 do 30.06.2022	
	Długoterminowe aktywa finansowe	10 439	-	
w jednostkach powiązanych	316	-	-	316
- udziały lub akcje	316			316
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
w pozostałych jednostkach	10 123	-	-	10 123
- udziały lub akcje	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				
Krótkoterminowe aktywa finansowe	40 073	10		40 083
w jednostkach zależnych i współzależnych	-	-	-	-
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w jednostkach stowarzyszonych	40 073	10		40 083
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe	40 073			40 073
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		10		10
w pozostałych jednostkach				
- udziały lub akcje (notowane)				
- inne udziały lub akcje				
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
-aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
Razem	50 512	10	-	50 522

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 będzie podlegało konsolidacji na dzień 30 czerwca 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 w 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 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 w 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.	Marywilska 44 Sp. z o.o.
Aktywa razem	617 371	300 512	521 235
Zobowiązania długoterminowe	110 009	79 860	174 923
Zobowiązania krótkoterminowe	181 424	126 543	22 900
Kapitał własny	325 589	94 110	323 412
Bezpośredni udział w kapitale	100,00%	100,00%	57,47%
Udział w kapitale własnym (pośredni i pośredni)	100,00%	100,00%	57,47%
Przychody ze sprzedaży	30 156	401 990	26 871
Zysk (strata) netto	3 151	6 215	3 601
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	3 151	6 215	3 601
Przepływy pieniężne netto razem	-4 768	-98 196	2 885

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych pośrednio	JHM 1 Sp. z o.o. w likwidacji	JHM 2 Sp. z o.o. likwidacja zakończona dnia 30.06.2022 r.	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 pośredni)	100,00%	100,00%	100,00%
Przychody ze sprzedaży			
Zysk (strata) netto	-194		
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	-194		
Przepływy 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 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 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 - Marywilska 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:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
<u>Należności długoterminowe</u>	<u>4 447</u>	<u>5 961</u>	<u>7 787</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek			
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	4 447	5 961	7 787
<u>Należności krótkoterminowe</u>	<u>911 523</u>	<u>497 997</u>	<u>570 164</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	751 039	397 512	404 535
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	48 684	47 306	99 331
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	10 305	5 772	5 653
kwoty przekazane na dostawy	30 080	34 132	44 798
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	8 369	8 392	7 857
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	4 920	4 883	3 030
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	58 125		4 961
<u>Razem</u>	<u>915 970</u>	<u>503 958</u>	<u>577 951</u>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
<u>Należności handlowe brutto</u>	939 502	527 626	602 764
nieprzeterminowane, w tym:	620 533	372 964	559 677
wymagalne do 1 miesiąca	396 840	225 923	416 191
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	170 561	93 774	36 368
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	48 684	47 306	99 331
wymagalne od 1 roku do 5 lat	4 447	5 961	7 787
przeterminowane, w tym:	318 969	154 662	43 087
przeterminowane do 1 miesiąca	109 348	59 529	5 859
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	103 809	47 350	4 264
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	40 099	22 485	5 064
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	41 160	2 859	121
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	24 553	22 439	27 779
należności w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło	-1 413	-1 413	-1 487
odpis aktualizujący należności	-22 118	-22 255	-23 326
<u>Należności handlowe netto</u>	915 970	503 958	577 951

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania z przedziału należności przeterminowanych od 6 do 12 miesięcy nastąpiła spłata należności w kwocie 37.398 tys. PLN, z przedziału od 3 do 6 miesięcy kwota 14.461 tys. PLN, z przedziału od 1 do 3 miesięcy kwota 41.194 tys. PLN, natomiast z przedziału przeterminowania do 1 miesiąca kwota 62.601 tys. PLN.

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
<u>Stan na 01-01-2021</u>	-22 193	-	-2 594	-8 580
Zwiększenia	-2 152	-	-242	-2 394
Rozwiązania	276	-	607	883
Wykorzystania	2 630	-	-	2 630
<u>Stan na 31-12-2021</u>	-21 439	-	-2 229	-23 668
Zwiększenia	-	-	-	-
Rozwiązania	-	-	-	-
Wykorzystania	137	-	-	137
<u>stan na 30-06-2022</u>	-21 302	-	-2 229	-23 531

Odpisy aktualizujące w aspekcie strat kredytowych.

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

Współczynnik niewypelnienia zobowiązania ustalono na podstawie danych historycznych z lat 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 30.06.2022 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:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Inne aktywa długoterminowe	47	47	22
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	47	47	22
Pozostałe aktywa długoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane			
Inne aktywa krótkoterminowe	8 135	3 860	6 243
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	8 135	3 860	6 243
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane			
Razem	8 182	3 907	6 264

Nota 9. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Materiały	20 422	9 073	12 485
Półprodukty i produkty w toku	247 658	177 872	138 857
Produkty gotowe			
Towary	104 300	96 080	85 169
Kontrakty deweloperskie zakończone	20 051	33 130	62 387
Razem	392 432	316 155	298 899

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Kontrakty deweloperskie zakończone
Stan na 01-01-2021	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
Stan na 31-12-2021	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
stan na 30-06-2022					

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:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	99 113	295 347	147 161
Lokaty terminowe	69 997	127 915	62 475
Inne aktywa pieniężne	37 169	44 515	10 071
Razem	206 278	467 776	219 708

Lokaty terminowe w kwocie 5.370 tys. PLN dostępne na realizację kontraktów infrastrukturalnych – budowa fragmentu autostrady A1 oraz budowa fragmentu drogi ekspresowej S1 (obejście Węgierskiej Góry).

Lokaty terminowe w kwocie 37.928 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 15.000 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.

Lokata terminowa w kwocie 9.900 tys. PLN stanowi środki pieniężne należące do JHM 1 Sp. z o.o., pozyskane ze sprzedaży nieruchomości komercyjnej w Starachowicach do Spółki Marywilka 44 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:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
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:	373 759	352 608	268 035
<i>Zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>	39 500	128 010	49 728
Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	603 432	582 281	497 708
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
Razem	603 432	582 281	497 708

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

Struktura kapitału akcyjnego	Jerzy Mirgos	Nationale-Nederlande OFE	Pozostali akcjonariusze
Stan na 31-12-2021			
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%
Stan na 30-06-2022			
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%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji			
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:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
<u>Rezerwy długoterminowe</u>	<u>6 447</u>	<u>6 134</u>	<u>4 603</u>
rezerwa na odprawy emerytalne	721	588	591
pozostałe rezerwy długoterminowe	5 726	5 546	4 013
<u>Rezerwy krótkoterminowe</u>	<u>4 623</u>	<u>5 497</u>	<u>3 602</u>
rezerwa na odprawy emerytalne	1 433	1 183	922
rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 054	1 054	1 055
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych			
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	2 136	3 260	1 624
<u>Razem</u>	<u>11 070</u>	<u>11 632</u>	<u>8 205</u>

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

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
<u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>396 504</u>	<u>366 721</u>	<u>290 402</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	153 987	128 705	115 233
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	62 070	62 070	11 926
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	35 769	31 713	27 597
Pozostałe	144 677	144 233	135 645
<i>w tym zobowiązanie wynikające z wyceny długoterminowych umów najmu zgodnie z MSSF 16</i>	<i>141 354</i>	<i>143 730</i>	<i>135 645</i>
<u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>45 880</u>	<u>90 391</u>	<u>83 490</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	30 619	76 555	70 633
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne		144	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	15 262	13 693	12 857
Pozostałe			
<u>Razem</u>	<u>442 384</u>	<u>457 112</u>	<u>373 892</u>

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe	Razem
stan na 01.01.2021	183 594		13 519	37 352	138 330	372 795
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
Splaty	-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%
stan na 31.12.2021	205 260		62 214	45 405	144 233	457 112
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
stan na 01.01.2022	205 260		62 214	45 405	144 233	457 112
Naliczone odsetki	5 317		2 842	1 410	4 771	14 340
Zapłacone odsetki	-5 317		-2 595	-1 410	-4 771	-14 093
Zaciągnięcia	49 841		41	13 282		63 164
Splaty	-70 980			-8 166	-3 112	-82 258
Średni stan zobowiązań	194 933		62 142	48 218	142 793	448 086

Realna stopa procentowa	2,73%		4,57%	2,92%	3,34%	3,20%
stan na 31.03.2022	184 606		62 070	51 031	144 677	442 384
minimalne opłaty do 1 miesiąca	1 874			1 283	530	3 157
minimalne opłaty 1 miesiąca do 3 miesięcy	5 193			3 818	1 069	9 011
minimalne opłaty do 3 miesięcy do 12 miesięcy	12 896			9 973	1 626	22 869
minimalne opłaty do 1 roku	19 963			15 074	3 335	38 372
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	164 643		62 070	35 957	31 082	293 751
minimalne opłaty powyżej 5 lat	11 736				90 493	102 229
odsetki płatne do 1 roku	5 035		7 211	1 492	9 247	22 985
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	20 141		15 587	5 969	32 145	73 841
odsetki płatne powyżej 5 lat	545				33 492	34 037
Przybliżona wartość godziwa	196 342		84 868	51 031	141 354	437 851

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 30.06.2022 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	13 247		WIBOR 1M+marża	24.06.2024	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	21 000	PLN		1 098	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	31.10.2022	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	40 000	PLN	6 600	14 400	WIBOR 1M+marża	29.12.2023	hipoteki na nieruchomościach
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	20 000	PLN	19 622		WIBOR 1M+marża	03.08.2024	gwarancja BGK, zastaw rejestrowy
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	35 000	PLN	35 000		WIBOR 1M+marża	17.10.2023	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
Razem kredyty i pożyczki				89 669	25 498	115 167		

Na dzień 30.06.2022 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 30.06.2022 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	11 796		WIBOR 1M+marża	04.11.2023	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	8 823	PLN	7 154	335	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	4 693		WIBOR 3M+marża	30.12.2023	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	JHM Development S.A.	25 466	PLN	9 452		WIBOR 3M+marża	30.06.2024	hipoteka na nieruchomościach
Bank Ochrony Środowiska S.A.	JHM Development S.A.	31 900	PLN	3 219		WIBOR 1M+marża	30.06.2024	hipoteki na nieruchomościach
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	33 000	PLN	16 850	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	5 479	679	EURIBOR 3M+marża	30.10.2030	cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, hipoteka
BGK	Kobylamia S.A.	15 000	PLN			WIBOR 3M+marża	30.11.2022	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	Kobylamia S.A.	6 212	PLN	4 141	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Razem kredyty i pożyczki				62 784	5 121	67 905		

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
Razem kredyty i pożyczki				49 110	69 551	118 661		

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
Razem kredyty i pożyczki				74 958	10 892	85 850		

Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
<u>Zobowiązania długoterminowe</u>	<u>233 209</u>	<u>272 678</u>	<u>326 074</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych			
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	116 727	97 646	94 483
Zaliczki otrzymane	116 482	175 032	231 590
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<u>Zobowiązania krótkoterminowe</u>	<u>941 776</u>	<u>673 286</u>	<u>533 765</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	455 095	376 350	275 347
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	179 271	89 627	116 219
Zaliczki otrzymane	195 600	107 514	73 147
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	32 908	29 808	23 972
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	6 516	5 221	5 114
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	69 307	62 661	30 226
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	3 078	2 106	9 739
<u>Razem</u>	<u>1 174 985</u>	<u>945 964</u>	<u>859 839</u>

Na dzień 30.06.2022 roku kwota zobowiązania z tytułu zaliczek otrzymanych na poczet realizowanych kontraktów drogowych wyniosła 158.615 tys. PLN, z czego kwota 145.437 tys. PLN dotyczy Spółki MIRBUD S.A., natomiast kwota 13.178 tys. PLN Spółki Kobyłarnia S.A.

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Zobowiązania handlowe	1 174 985	945 964	859 839
nieprzeterminowane	1 101 087	937 245	856 328
wymagalne do 1 miesiąca	495 979	417 319	339 223
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	106 992	77 074	87 658
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	264 907	170 175	103 373
wymagalne od 1 roku do 5 lat	233 209	272 678	326 074
przeterminowane do 1 miesiąca	60 053	8 367	2 786
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	13 845	352	725
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
Przeterminowane razem	73 898	8 719	3 511

Na dzień sporządzenia sprawozdania nastąpiła spłata zobowiązań przeterminowanych z przedziału od 1 do 3 miesięcy w kwocie 12.802 tys. PLN, natomiast z przedziału do 1 miesiąca kwota 57.800 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:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Długoterminowe			
Przychody rozliczane w czasie	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			
Krótkoterminowe	1 148	1 127	570
Przychody rozliczane w czasie			534
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 148	1 127	36
Pozostałe pozycje			
Razem	1 148	1 127	570

Nota 17. Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 338 769	850 609
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	1 338 769	850 609
Przychody netto ze sprzedaży towarów	2 645	5 071
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	2 645	5 071
Przychody netto ze sprzedaży materiałów	9 675	16 881
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	9 675	16 881
Razem	1 351 089	872 561

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 338 769	850 609
- sprzedaż krajowa	1 338 769	850 609
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży towarów	2 645	5 071
- sprzedaż krajowa	2 645	5 071
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży materiałów	9 675	16 881
- sprzedaż krajowa	9 675	16 881
- sprzedaż eksportowa		
Razem	1 351 089	872 561

Rozliczenie zysków lub strat z tytułu usług długoterminowych w trakcie realizacji	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Przychody zafakturowane usług w trakcie realizacji	1 459 915	961 867
Korekta przychodów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych	-121 146	-111 258
Razem	1 338 769	850 609
Koszty poniesione usług w trakcie realizacji	-1 242 885	-762 311
Korekta kosztów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych		
Razem	-1 242 885	-762 311
Straty na kontraktach realizowanych		
Wpływ na wynik finansowy bieżący	-121 146	-111 258
Wpływ na wyniki skumulowane niezakończonych kontraktów na dzień bilansowy	95 885	88 298

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

Nota 18. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-1 242 885	-762 311
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-1 242 885	-762 311
Wartość sprzedanych towarów	-2 293	-4 346
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-2 293	-4 346
Wartość sprzedanych materiałów	-3 065	-16 676
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-3 065	-16 676
Razem	-1 248 243	-783 332

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-1 242 885	-762 311
- koszty własne sprzedaży krajowej	-1 242 885	-762 311
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych towarów	-2 293	-4 346
- koszty własne sprzedaży krajowej	-2 293	-4 346
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych materiałów	-3 065	-16 676
- koszty własne sprzedaży krajowej	-3 065	-16 676
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Razem	-1 248 243	-783 332

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Amortyzacja	-7 619	-6 385
Zużycie materiałów i energii	-351 447	-135 088
Usługi obce	-894 542	-576 414
Podatki i opłaty, w tym:	-3 649	-3 432
Wynagrodzenia	-53 356	-40 147
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-9 876	-7 378
Pozostałe koszty rodzajowe	-25 474	-19 310
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-5 141	-20 928
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
Razem	-1 351 104	-809 082

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
W koszcie własnym sprzedaży	-1 248 243	-783 332
W zmianie stanów aktywów	-67 419	4 723
W kosztach sprzedaży	-2 992	-2 605
W kosztach ogólnych zarządu	-32 451	-27 868
W innych pozycjach		
Razem:	-1 351 104	-809 082

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

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

Nota 20. Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Koszty sprzedaży	-2 992	-2 605
Koszty zarządu	-32 451	-27 868
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne	-18	-1 699
Odwrócenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne		
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych	-260	23
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	294	1 173
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych	-3 112	-2 746
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych		
Dywidendy		
Odsetki	305	1 238
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej	3 582	1 674
Inne przychody	8 190	21 723
Inne koszty	-7 066	-7 038
Przychody razem	12 371	25 832
Koszty razem	-45 899	-41 956

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

Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		
Razem		

Powyższe pozycje nie wystąpiły.

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Rzeczowe aktywa trwałe		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Wartości niematerialne		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Należności	-18	-1 699
-zawiązanie odpisu aktualizującego	-18	-1 699
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Zapasy		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Pozostałe		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Razem odpisy aktualizujące aktywa	-18	-1 699
Razem odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
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	-3 112	-2 746
Wynik na inwestycjach w nieruchomości	-3 112	-2 746

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Dywidendy do jednostek powiązanych		
Dywidendy do jednostek pozostałych		
Odsetki do jednostek powiązanych		
Odsetki do jednostek pozostałych	305	1 238
Przychody ze sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Koszt własny sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych		
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych		
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających		
Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających		
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Przychody z tytułu wzrostu inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Dodatnie różnice kursowe	3 582	1 674
Ujemne różnice kursowe		
Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej	3 887	2 912

Inne przychody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Dotacje otrzymane	5	12 161
Pozostałe przychody od jednostek pozostałych - refaktury	4 436	1 797
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek	3 750	7 766
Razem	8 190	21 723

Inne koszty	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Darowizny	-139	-87
Pozostałe koszty od jednostek pozostałych - refaktury	-4 436	-1 797
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek	-2 491	-5 154
Razem	-7 066	-7 038

Nota 21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Odsetki od kredytów		-5 317	-3 552
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych			
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek			
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych			
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek		-41	
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek		-6 181	-5 094
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych			
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		-45	-62
Wycena instrumentów kapitałowych			
Odsetki z tytułu umów faktoringowych			-19
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych		-107	
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek		-3 190	-3 373
Koszty razem finansowe		-14 881	-12 100

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 6.181 tys. PLN.

Nota 22. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Podatek dochodowy część bieżąca	-31 095	-27 137
Podatek dochodowy część odroczone	16 158	15 860
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
Razem podatek dochodowy	-14 937	-11 277

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	54 437	61 005
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-10 343	-11 591
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	-4 594	314
Inne		
Podatek dochodowy w rachunku wyników	-14 937	-11 277

Podatek odroczony	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	62 366	33 226	41 161
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	960	804	717
- z tytułu pozostałych rezerw	1 142	1 127	830
- z tytułu naliczonych odsetek		37	
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	142	269	1 485
- z tytułu wyceny inwestycji		291	113
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	39 008	16 247	23 450
- z tytułu strat z lat ubiegłych	2 859	3 073	5 931
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	5 350	5 390	4 843
- z tytułu różnic kursowych	43	38	49
- pozostałe	12 860	5 950	3 743
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	35 808	22 826	27 780
- z tytułu naliczonych odsetek	150	159	13
- z tytułu wyceny inwestycji		425	3 407
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	9 626	260	7 600
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	23 068	21 923	16 224
- z tytułu różnic kursowych		2	1
- z tytułu wartości firmy			
- pozostałe	2 963	57	535
<u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto</u>	<u>26 558</u>	<u>10 400</u>	<u>13 382</u>

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu	10 400	-2 478	-2 478
Odniesienie na wynik finansowy	16 158	12 878	15 860
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody			
Inne odniesienie na kapitał własny			
Jednostki zależne			
<u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu</u>	<u>26 558</u>	<u>10 400</u>	<u>13 382</u>

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu	-19 662	-2 410	-16 142
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	13 040	23 673	20 166
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-31 095	-40 925	-27 137
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu	-37 717	-19 662	-23 113

Nota 23. Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		
Zyski i straty aktuarialne		
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach		
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków		
Skutki wyceny instrumentów finansowych przez inne całkowite dochody		
Część efektywna rachunkowości zabezpieczeń		
Skutki aktualizacji majątku trwałego		
Przeniesienie do sprawozdania z rachunku zysku i strat		
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w innych całkowitych dochodach		
Inne całkowite dochody netto	-	-
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	-

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

Nota 24. Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	39 500	49 728
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		
Razem	39 500	49 728
Średnioważona ilość akcji zwykłych w tysiącach sztuk	91 744	91 744
<u>Podstawowy zysk na jedną akcję</u>	<u>0,43</u>	<u>0,54</u>
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)		
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	39 500	49 728
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk		
Teoretyczna zamiana obligacji zamiennych w tysiącach sztuk		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk	91 744	91 744
<u>Rozwodniony zysk na jedną akcję</u>	<u>0,43</u>	<u>0,54</u>

Nota 25. Segmenty operacyjne

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

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

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano-montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	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 30.06.2022	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2022 do 30.06.2022
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	1 354 328	29 843	27 146	14 143	1 425 459	-74 370	1 351 089
Koszt własny sprzedaży	-1 272 960	-21 278	-10 335	-13 537	-1 318 109	69 866	-1 248 243
Zysk brutto na sprzedaży	81 368	8 565	16 811	606	107 350	-4 504	102 846
EBIT	57 545	1 851	10 479	2 033	71 908	-6 476	65 432
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	77 504	1 139	4 533	2 033	85 209	-30 772	54 437
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-14 969	44	-868		-15 793	856	-14 937
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	62 535	1 183	3 665	2 033	69 416	-29 916	39 500
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej							
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	62 535	1 183	3 665	2 033	69 416	-29 916	39 500
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	62 535	1 183	3 665	2 033	69 416	-29 916	39 500

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 30.06.2022	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Odbiorca 1	636 776				636 776		636 776
Odbiorca 2	397 382				397 382		397 382
Odbiorca 3	33 362				33 362		33 362
RAZEM	1 067 520				1 067 520		1 067 520

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:
	30.06.2022	30.06.2022	30.06.2022	30.06.2022	30.06.2022	30.06.2022	30.06.2022
Aktywa trwałe	668 190	183 945	509 765		1 361 900	-613 807	748 093
Aktywa obrotowe	1 113 765	504 739	11 470		1 629 974	-70 459	1 559 515
Aktywa razem	1 781 955	688 684	521 235	-	2 991 874	-684 267	2 307 607
Kapitał własny	498 175	396 897	323 412		1 218 484	-615 052	603 432
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	400 606	110 112	174 923		685 641	-13 673	671 968
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	883 173	181 675	22 900		1 087 748	-55 542	1 032 206
Razem kapitały i zobowiązania	1 781 955	688 684	521 235	-	2 991 874	-684 266	2 307 607

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:
	30.06.2022	30.06.2022	30.06.2022	30.06.2022	30.06.2022	30.06.2022	30.06.2022
Wartość firmy przypisana do segmentu	4 509						4 509
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%		
Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych	14,43%	9,06%	7,23%	13,44%	14,17%		14,17%

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 30.06.2021	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2021 do 30.06.2021
<u>Działalność kontynuowana</u>							
Przychody ze sprzedaży	810 052	64 040	17 039	18 660	909 791	-37 230	872 561
Koszt własny sprzedaży	-740 852	-48 668	-9 725	-18 537	-817 782	34 450	-783 332
Zysk brutto na sprzedaży	69 200	15 372	7 314	123	92 009	-2 780	89 229
EBIT	3 276	9 709	3 521	11 503	28 009	42 183	70 192
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	46 191	9 460	-1 705	11 334	65 280	-4 275	61 005
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-9 209	-1 757	-400		-11 366	89	-11 277
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	36 982	7 703	-2 105	11 334	53 914	-4 186	49 728
<u>Działalność zaniechana</u>							
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>36 982</u>	<u>7 703</u>	<u>-2 105</u>	<u>11 334</u>	<u>53 914</u>	<u>-4 186</u>	<u>49 728</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>36 982</u>	<u>7 703</u>	<u>-2 105</u>	<u>11 334</u>	<u>53 914</u>	<u>-4 186</u>	<u>49 728</u>

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:
	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021
Aktywa trwałe	608 051	106 955	522 765		1 237 771	-541 678	696 093
Aktywa obrotowe	793 969	326 899	8 618	136 220	1 265 706	-170 692	1 095 014
Aktywa razem	1 402 020	433 854	531 383	136 220	2 503 477	-712 370	1 791 107
Kapitał własny	408 849	301 655	332 592	136 103	1 179 199	-681 491	497 708
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	413 989	63 615	175 952		653 556	-4 697	648 859
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	579 182	68 584	22 839	117	670 722	-26 182	644 540
Razem kapitały i zobowiązania	1 402 020	433 854	531 383	136 220	2 503 477	-712 370	1 791 107

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:
	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021
Wartość firmy przypisana do segmentu	4 509						4 509
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%		
Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych	9,20%	7,80%	5,60%	5,70%	7,80%		7,80%

Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Transakcje z jednostkami powiązаныmi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązane nieposiadające powiązań kapitałowych		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	44 262	84 005						
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek	664	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	-1 069	-2 648						
Pozostałe koszty								
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń							3 616	2 980
Należności z tytułu pożyczek								
Należności handlowe i pozostałe	9 059	17 788						
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe	-40 056	-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 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021	
Zarząd	MIRBUD S.A.		3 456	2 786			
Rada Nadzorcza	MIRBUD S.A.		160	194			
Zarząd	Kobylarnia S.A.		1 189	805			
Rada Nadzorcza	Kobylarnia S.A.		28	27			
Zarząd	JHM Development S.A.		795	795			
Rada Nadzorcza	JHM Development S.A.		36	43			
Zarząd	Marywilska 44 Sp. z o. o.		804	436			
Rada Nadzorcza	Marywilska 44 Sp. z o. o.		40	40			
Razem			6 508	5 126			

Nota 27. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	59	111
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego		
Pozostałe usługi	9	
Razem	68	111

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:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Należności handlowe i inne					915 970	503 958		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					206 278	467 776		
Pozostałe aktywa finansowe					10			
Razem Aktywa finansowe	-	-	-	-	1 122 259	971 733	-	-
Przychody z dywidend								
Przychody z tytułu odsetek	-	-	-	-	305	1 238	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	3 582	1 674	-	-
Odwrócenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-	-	-	-	-18	-1 699	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-			-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-			-	-
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych	-	-	-	-	3 869	1 213	-	-

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:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Kredyty	-	-	-	-	442 384	457 112	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					1 174 985	945 964		
Pozostałe zobowiązania finansowe								
<u>Razem zobowiązania finansowe</u>	-	-	-	-	<u>1 617 368</u>	<u>1 403 076</u>	-	-
Odsetki	-	-	-	-	-11 498	-8 665	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych					-107			
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
<u>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych</u>	-	-	-	-	<u>-11 605</u>	<u>-8 665</u>	-	-

Instrumenty finansowe wg hierarchii wartości godziwej	Poziom I		Poziom II		Poziom III	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
<u>Aktywa</u>	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe a aktywach	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
<u>Zobowiązania</u>	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej						
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-

Zarówno w bieżącym jak i porównawczym okresie nie wystąpiły instrumenty finansowe wyceniane 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 Kobylarnia 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 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Pracownicy nieprodukcyjni	516	447
Pracownicy produkcyjni	303	279
Pracownicy na umowach kontraktowych	241	228
Razem	1 060	954

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 Kobylarnia S.A. podjęło Uchwałę nr 5/2022 o podziale zysku za rok obrotowy 2021. Zgodnie z podjętą Uchwałą Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Kobylarnia 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 jedynego 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:				
		30.06.2022			30.06.2022		31.12.2021			30.06.2022	
										dd-mm-rrrr	
Zabezpieczenie kredytu 202-129/3/II/2/2008	hipoteka	1 098	26 700	26 700	20 089	20 487	01.03.2023				
Zabezpieczenie pożyczki ARP	hipoteka	21 000	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	58 156	55 046	82 507	88 053	02.05.2028				
Zabezpieczenie kredytu KRB 13313177	cesja wierzytelności, zastawa rejestrowy rachunku bankowego			7 530		5 546	29.12.2022				
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego 3472510/112/K/OB/21, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	hipoteka	9 452	43 292	43 292	23 100	12 253	30.06.2024				
Kredyt inwestycyjny K00593/22 w EUR	cesja wierzytelności, zastawa rejestrowy rachunku bankowego	6 158		9 572	15 809		30.10.2030				
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego zgodnie z umową nr 22/KG110/19 udzielonego przez Bank Spółdzielczy	hipoteka	7 489	17 645	17 645	11 257	11 348	31.12.2034				

Zabezpieczenie kredytu WK14-000016	hipoteka		21 143	21 482	6 143	6 482	30.11.2022
Zabezpieczenie kredytu 19/5066	hipoteka	4 762	24 476	24 672	15 159	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	11 700		10 543	30.06.2023
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową K01311/20, udzielonego przez Santander Bank Polska	zabezpieczenie hipoteczne	11 796	75 436	75 436	84 484	81 696	04.11.2023
Zabezpieczenie kredytu na VAT, zgodnie z umową K01311/20, udzielonego przez Santander Bank Polska	zabezpieczenie hipoteczne						04.11.2023
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/30/K/OB./21, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	4 693	33 286	33 286	24 039	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	3 219	47 850	47 850	27 481	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 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
Razem	-	140 003	474 684	591 806	402 849	443 906	-

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Rzeczowe aktywa trwałe	52 649	53 672	52 249
Nieruchomości inwestycyjne	182 440	175 386	227 913
Aktywa finansowe			
Wartości niematerialne			
Pozostałe aktywa	167 760	202 796	110 336
Razem	402 849	431 854	390 498

Nota 38. Sprawy sądowe

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

Na dzień 30.06.2022 r. toczyły się sprawy sądowe dotyczące zobowiązań przeciwko Emitentowi, na łączną wartość przedmiotu sporu 4.447 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 30.06.2022 r. toczyły się sprawy sądowe dotyczące wierzytelności z powództwa Emitenta, na łączną wartość przedmiotu sporu 4.920 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 30.06.2022 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		data wygaśnięcia poręczenia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	
		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	
<u>Wobec jednostek powiązanych</u>	-	-	-	-	-	-
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o	Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANK S.A.	49 500	49 500	20 336	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	4 762	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
<u>Wobec pozostałych jednostek</u>	-	-	-	-	-	-
Razem	-	-	139 818	168 277	75 098	99 259

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	602 969	556 815	418 108
Z tytułu usunięcia wad i usterek	237 800	330 001	259 841
Z tytułu zwrotu zaliczki	132 551	130 142	152 524
Razem	973 320	1 016 958	830 473

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 30.06.2022 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:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	184 606	205 260		
Pożyczki udzielone				
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe	195 708	189 638		
Razem	380 314	394 898		

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 czerwca 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 czerwca 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na:	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową		
		30.06.2022	wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
		Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	184 606	-1 495	1 495	1 846
Pożyczki udzielone						
Inne aktywa finansowe						
Inne zobowiązania finansowe						
Razem	184 606	-1 495	1 495	1 846	-1 846	

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na:	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową		
		31.12.2021	wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
		Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	205 260	-1 663	1 663	2 053
Pożyczki udzielone						
Inne aktywa finansowe						
Inne zobowiązania finansowe	189 638	-1 536	1 536	1 896	-1 896	
Razem	394 898	-3 199	3 199	3 949	-3 949	

Ryzyko zmiany kursów walut

W Grupie MIRBUD jedynie MIRBUD S.A. generuje przychody w walucie obcej. W pierwszym półroczu 2022r Spółka MIRBUD S.A. generowała ponad 49% 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 pierwszym półroczu 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:
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	1 087	1 388				
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	510 905	48 128				
Zobowiązania handlowe i pozostałe						
Środki pieniężne	2 229	5 538				
Inne aktywa finansowe						
Razem	514 221	55 054				

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 czerwca 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:	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową		
		30.06.2022	wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	1 087	88	-88	109	-109	
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	510 905	41 383	-41 383	51 091	-51 091	
Zobowiązania handlowe i pozostałe						
Środki pieniężne	2 229	181	-181	223	-223	
Inne aktywa finansowe						
Razem	514 221	41 652	-41 652	51 422	-51 422	

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)	Stan na:	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową		
		31.12.2021	wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	1 388	112	-112	139	-139	
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						
Razem	55 054	4 459	-4 459	5 505	-5 505	

Zarząd Emitenta szacuje, że w II półroczu 2022r udział przychodów w walucie euro nie ulegnie zmianie. Na dzień 30.06.2021r 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 osiągnięte wyniki finansowe są uzależnione od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie. W szczególności kształtowanie się następujących wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych ma lub może mieć wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółki z Grupy i całą branżę deweloperską: poziom stopy wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom stopy inflacji, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, wysokość referencyjnych stóp procentowych oraz kształtowanie się kursów wymiany walut oraz deficytu budżetowego.

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

- w branży budowlanej

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

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

- w branży deweloperskiej

Sytuacja panująca na rynku deweloperów w Polsce w okresie, którego dotyczy to sprawozdanie ma wpływ na działalność i wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę, przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością.

Na 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 perspektywy rozwoju Grupy.

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

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

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

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

- nagłe zmiany cen mieszkań

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

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

- w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej

Obok działalności deweloperskiej, ważnym 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 wzmacnia 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 umożliwiającą realizację odpowiedniego wyniku finansowego.

- w branży deweloperskiej

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

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

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

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

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

- dla działalności zarządzanych hal handlowych i wynajmu powierzchni komercyjnej

Hale handlowe zarządzane przez spółkę zależną 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 Nadarzyna 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 Marywilska 44 w zakresie zarządzania obiektami handlowymi w Rumii i Starachowicach kupionymi w 2021 od JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o. w likwidacji

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

Ryzyka związane z bieżącą działalnością

- ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

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

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

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

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

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

- związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

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

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

przewidują, stopniową zamianę długu krótkoterminowego na finansowanie długoterminowe oraz że nowo pozyskiwane finansowanie kredytami będzie celowe dla potrzeb realizacji konkretnych umów o roboty budowlane i inwestycji deweloperskich.

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

- związane z infrastrukturą budowlaną

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

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

- związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

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

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

- związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

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

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

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

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

Niezależnie od powyższego zapłata nieprzewidzianych kar umownych, czy też odszkodowań może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółek. Należy jednak zaznaczyć, iż w latach 2005-2021 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:
	30.06.2022	31.12.2021
Kredyty ogółem	442 384	457 112
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-206 278	-467 776
Zadłużenie netto	236 106	-10 663
Kapitał własny	603 432	582 281
Kapitał ogółem	839 538	571 618
Wskaźnik zadłużenia	30%	-2%

Wskaźniki zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2022	31.12.2021
Dług netto	236 106	
EBITDA	192 777	192 417
Kapitał własny	603 432	582 281
Aktywa razem	2 307 607	2 040 605
dług netto/EBITDA	1,2	0,0
kapitał własny/aktywa ogółem	0,3	0,3

Przyjęto EBIT z ostatnich 12 miesięcy.

XII. JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA SPÓŁKI MIRBUD S.A. ZA I PÓŁROCZE 2022 ROKU

1. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
<u>Działalność kontynuowana</u>			
Przychody ze sprzedaży	17	966 480	602 221
Koszt własny sprzedaży	18	-901 369	-542 678
Zysk brutto na sprzedaży		65 111	59 543
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	5 053	5 860
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-20 789	-20 379
EBIT		49 376	45 023
Przychody finansowe		29 231	2 511
Koszty finansowe	21	-8 275	-3 933
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		70 332	43 600
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-13 406	-8 685
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		56 926	34 915
<u>Działalność zaniechana</u>			
	23		
Przychody z działalności zaniechanej			
Koszty działalności zaniechanej			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>		56 926	34 915
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	56 926	34 915
Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
Inne całkowite dochody netto	24		

Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej			
Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Łącznie całkowite dochody		56 926	34 915
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	56 926	34 915

2. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Aktywa trwałe		583 170	557 475	537 585
Rzeczowe aktywa trwałe	1	68 353	65 465	60 802
Nieruchomości inwestycyjne	2			
Wartości niematerialne	3	544	733	926
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	47	47	7
rozliczenia międzyokresowe		47	47	7
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	42 118	19 122	28 072
Aktywa obrotowe		898 274	664 417	606 886
Zapasy	9	7 584	1 075	8 380
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22			
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	816 591	439 160	478 074
rozliczenia międzyokresowe		4 184	2 714	2 518
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	74 099	224 182	120 432
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
Aktywa razem	-	1 481 443	1 221 892	1 144 471

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Kapitał własny	12	404 065	365 488	320 048
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:		279 788	241 211	195 771
<i>Zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>		56 926	80 355	34 915
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		404 065	365 488	320 048
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
Zobowiązania razem		1 077 377	856 404	824 423
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		320 747	304 488	328 650
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	16 469	8 705	7 769
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	95	95	103
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	110 045	68 765	50 567
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	15	194 139	226 923	270 211
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		756 630	551 916	495 773
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	2 288	3 680	1 814
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	34 815	79 836	70 859
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	15	680 824	450 877	400 798
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	579	593	36
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11	38 703	17 524	22 302
Razem kapitały i zobowiązania	-	1 481 443	1 221 892	1 144 471

3. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Zysk przed opodatkowaniem		70 332	43 600
Korekty razem		-205 355	-93 094
Amortyzacja		3 795	3 189
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych		-3 582	
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		7	-604
Koszty finansowania zewnętrznego		3 893	2 208
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		197 178	185 653
Zmiana stanu należności		-375 961	-281 675
Zmiana stanu zapasów		-6 509	-560
Zmiana stanu rezerw		-1 392	-112
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych		-21 300	-116
Inne zmiany w kapitale obrotowym		-1 484	-1 077
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		-135 023	-49 494
Zapłacony podatek dochodowy		-7 459	-14 873
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-142 482	-64 367
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych		356	683
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-2 696	-109
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		805	116
Pozostałe wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej			-17 835
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		23 308	-15 428
Wpływy od akcjonariuszy			
Wyплаты na rzecz właścicieli		-18 349	-7 340
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		9 438	13 834
Splaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-12 932	-11 755
Splaty zobowiązań z tytułu leasingu		-4 368	-4 503
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych			

Wydatki na wykup instrumentów dłużnych

Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-4 698	-3 933
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe			
Środki pieniężne z działalności finansowej		-30 909	-13 697
<u>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</u>		<u>-150 083</u>	<u>-93 492</u>
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		224 182	213 924
Środki pieniężne na koniec okresu		74 099	120 432
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		43 298	47 101

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
Stan na 01-01-2022	9 174		115 103	241 211	365 488		365 488
Łączne zyski (straty) za okres				56 926	56 926		56 926
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				56 926	56 926		56 926
Wkłady właścicieli							
Wpłaty na rzecz właścicieli				-18 349	-18 349		-18 349
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
Zmiany kapitału własnego w okresie				38 577	38 577		38 577
Stan na 30-06-2022	9 174		115 103	279 788	404 065		404 065

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
Stan na 01-01-2021	9 174		115 103	168 195	292 473		292 473
Łączne zyski (straty) za okres				80 355	80 355		80 355
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				80 355	80 355		80 355
Wkłady właścicieli							
Wyплаты na rzecz właścicieli							-
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli				-7 340	-7 340		-7 340
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
Zmiany kapitału własnego w okresie				73 015	73 015		73 015
Stan na 31-12-2021	9 174		115 103	241 211	365 488		365 488

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
Stan na 01-01-2021	9 174		115 103	168 195	292 473		292 473
Łączne zyski (straty) za okres				34 915	34 915		34 915
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres				34 915	34 915		34 915
Wkłady właścicieli							
Wypłaty na rzecz właścicieli				-7 340	-7 340		-7 340
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
Zmiany kapitału własnego w okresie				27 575	27 575		27 575
Stan na 30-06-2021	9 174		115 103	195 771	320 048		320 048

5. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Koszty sprzedaży		
Koszty zarządu	-15 965	-14 607
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne		
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne		291
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych	-258	23
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	-7	604
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	805	794
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	3 582	-901
Inne przychody	5 053	4 941
Inne koszty	-4 559	-4 872
Przychody razem	34 284	8 370
Koszty razem	-20 789	-20 379

6. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Odsetki od kredytów		-3 935	-811
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		-763	-164
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych		-676	-456
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		-42	-46
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		-2 860	-143
Koszty razem finansowe		-8 275	-1 640

7. Koszty według rodzajów

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2021 do 30.06.2021
Amortyzacja	-3 795	-3 189
Zużycie materiałów i energii	-204 729	-66 929
Usługi obce	-665 050	-441 616
Podatki i opłaty, w tym:	-526	-515
Wynagrodzenia	-27 127	-21 838
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-5 150	-4 049
Pozostałe koszty rodzajowe	-10 958	-6 910
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		-12 240
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
Razem	-917 334	-557 285

8. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
<u>Należności długoterminowe</u>			
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek			
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek			
<u>Należności krótkoterminowe</u>	812 407	436 446	475 555
należności handlowe od jednostek powiązanych	9 059	17 788	10 914
należności handlowe od pozostałych jednostek	702 194	337 541	320 880
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	48 505	47 127	99 151
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	3	4	3
kwoty przekazane na dostawy	27 524	29 104	41 577
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych			
należności sporne dochodzone na drodze sądowej		4 883	3 030
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	25 122		
<u>Razem</u>	812 407	436 446	475 555

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
<u>Należności handlowe brutto</u>	834 527	458 566	497 675
<u>nieprzeterminowane, w tym:</u>	518 407	310 015	443 641
wymagalne do 1 miesiąca	299 868	176 718	202 569
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	170 035	86 171	141 922
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	48 505	47 127	99 151
wymagalne od 1 roku do 5 lat			
<u>przeterminowane, w tym:</u>	316 120	148 551	54 034
przeterminowane do 1 miesiąca	107 695	56 408	19 906
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	103 670	45 790	10 743
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	39 748	22 164	2 359
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	41 045	2 761	13
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	23 962	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
<u>Należności handlowe netto</u>	812 407	436 446	475 555

9. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Zobowiązania długoterminowe	194 139	226 923	270 211
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	68 398	58 921	66 313
Zaliczki otrzymane	125 741	168 002	203 898
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
Zobowiązania krótkoterminowe	680 245	450 283	400 763
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	15 971	7 454	677
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych	13 635	13 635	13 635
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	346 034	274 888	205 112
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	189 420	62 511	116 219
Zaliczki otrzymane	30 146	31 414	19 878
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	25 107	6 990	17 502
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	3 087	2 703	2 872
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	56 842	50 688	17 513
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	2		7 354
Razem	874 384	677 207	670 974

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Zobowiązania handlowe	874 384	677 207	670 974
nieprzeterminowane	800 754	668 726	667 640
wymagalne do 1 miesiąca	426 650	291 908	272 380
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	92 977	67 792	87 658
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	86 988	82 102	37 391
wymagalne od 1 roku do 5 lat	194 139	226 923	270 211
przeterminowane do 1 miesiąca	59 788	8 132	2 619
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	13 843	349	715
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
Przeterminowane razem	73 631	8 481	3 334

XIII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd dnia 30.08.2022 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