



# GRUPA KAPITAŁOWA MIRBUD

## SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za okres od 01.01.2021 do 30.09.2021 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 .....	27
Wartość firmy .....	28
Rzeczowe aktywa trwałe .....	28
Prawo wieczystego użytkowania gruntu .....	30
Leasing .....	30
Nieodnawialne zasoby naturalne .....	31
Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia .....	31
Stosowane uproszczenia stosowane w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego .....	31
Nieruchomości inwestycyjne .....	32
Zapasy .....	32
Należności .....	33
Rozliczenia międzyokresowe .....	34
Rozliczenia międzyokresowe przychodów .....	34
Instrumenty finansowe .....	34
Kapitał własny .....	36
Kredyty bankowe i pożyczki .....	36
Zobowiązania .....	36
Zobowiązania warunkowe .....	37

Rezerwy .....	37
Rezerwy na świadczenia pracownicze .....	38
Przychody .....	38
Koszty .....	39
Transakcje w walutach obcych.....	40
Podatek dochodowy .....	40
Zysk na jedną akcję .....	41
Połączenia i konsolidacja .....	41
Zasada zakazu kompensat.....	43
Rachunek przepływów pieniężnych .....	43
Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich.....	43
Pozycje wyjątkowe .....	44
Segmenty z działalności .....	44
Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie .....	44
IX. Zmiany zasad rachunkowości i prezentacji sprawozdań finansowych.....	45
X. Wpływ na sprawozdanie finansowe bieżących i przyszłych zmian w przepisach o rachunkowości. 46	
XI. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. ....	47
Nota 1 Rzeczowe aktywa trwałe.....	47
Nota 2 Nieruchomości inwestycyjne.....	50
Nota 3 Wartości niematerialne .....	53
Nota 4 Aktywa finansowe długoterminowe( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek zależnych.....	56
Nota 5 Inwestycje wyceniane metodą praw własności. ....	57
Nota 6 Należności handlowe i pozostałe.....	59
Nota 7 Aktywa biologiczne. ....	61
Nota 8 Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe). ....	61
Nota 9 Zapasy. ....	61
Nota 10 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty. ....	62
Nota 11 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania. ....	63
Nota 12 Kapitały. ....	63
Nota 13 Rezerwy. ....	67
Nota 14 Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań.....	67
Nota 15 Zobowiązania handlowe i pozostałe. ....	73
Nota 16 Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	78
Nota 17 Przychody ze sprzedaży .....	79

Nota 18 Koszt własny sprzedaży.....	80
Nota 19 Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności.....	82
Nota 20 Pozostałe przychody i koszty.....	82
Nota 21 Koszty finansowe.....	85
Nota 22 Podatek dochodowy.....	86
Nota 23 Inne całkowite dochody.....	88
Nota 24 Zysk na jedną akcję.....	89
Nota 25 Segmenty operacyjne.....	89
Nota 26 Transakcje z jednostkami powiązanymi.....	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.....	103
Nota 38 Sprawy sądowe.....	107
Nota 39 Zobowiązania warunkowe.....	108
Nota 40 Cele i zasady zarządzania ryzykiem.....	109
Nota 41 Zarządzanie kapitałem.....	122
XII. Jednoskowa informacja finansowa MIRBUD S.A. za III kwartał 2021 r.....	123
XIII. Informacje dodatkowe do skonsolidowanego raportu kwartalnego.....	135
XIV. Zatwierdzenie do publikacji.....	140

**I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE**

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich dziennych kursów określonych przez Narodowy Bank Polski w roku sprawozdawczym odpowiednio: 1 euro =			4,5585	4,4420
Przychody ze sprzedaży	1 647 175	765 389	361 342	172 306
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	126 642	41 548	27 782	9 353
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	113 420	33 166	24 881	7 466
Zysk (strata) netto	92 438	26 460	20 278	5 957
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	92 438	26 460	20 278	5 957
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	24 876	21 856	5 457	4 920
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-15 850	-5 450	-3 477	-1 227
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-12 514	-27 562	-2 745	-6 205
Przepływy pieniężne netto razem	-3 489	-11 156	-765	-2 512
zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	1,01	0,29	0,22	0,06
zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	1,01	0,29	0,22	0,06

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,6329	4,6148
Aktywa razem	1 920 909	1 539 129	414 623	333 520
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 374 201	1 077 520	296 618	233 492
Zobowiązania długoterminowe	671 019	605 818	144 838	131 277
Zobowiązania krótkoterminowe	703 181	471 701	151 780	102 215
Kapitał własny	546 708	461 610	118 006	100 028
Kapitał podstawowy	9 174	9 174	1 980	1 988
Liczba akcji w sztukach	91 744 200	91 744 200	91 744 200	91 744 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	5,96	5,03	1,29	1,09
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	5,96	5,03	1,29	1,09

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich dziennych kursów określonych przez Narodowy Bank Polski w roku sprawozdawczym odpowiednio: 1 euro =			4,5585	4,4420
Przychody ze sprzedaży	1 158 873	550 112	254 223	123 842
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	91 419	22 202	20 055	4 998
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	88 406	17 137	19 394	3 858
Zysk (strata) netto	70 230	13 821	15 407	3 112
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	70 230	13 821	15 407	3 112
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-66 235	40 320	-14 530	9 077
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-14 687	-41 054	-3 222	-9 242
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-6 593	-5 251	-1 446	-1 182
Przepływy pieniężne netto razem	-87 515	-5 985	-19 198	-1 347
zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,77	0,15	0,17	0,03
zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,77	0,15	0,17	0,03

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,6329	4,6148
Aktywa razem	1 194 801	920 747	257 895	199 521
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	839 437	628 274	181 190	136 143
Zobowiązania długoterminowe	342 079	292 453	73 837	63 373
Zobowiązania krótkoterminowe	497 358	335 821	107 354	72 771
Kapitał własny	355 364	292 473	76 704	63 377
Kapitał podstawowy	9 174	9 174	1 980	1 988
Liczba akcji w sztukach	91 744 200	91 744 200	91 744 200	91 744 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	3,87	3,19	0,84	0,69
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	3,87	3,19	0,84	0,69



## II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE

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

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

### Przedmiot działalności

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

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

### Czas trwania

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

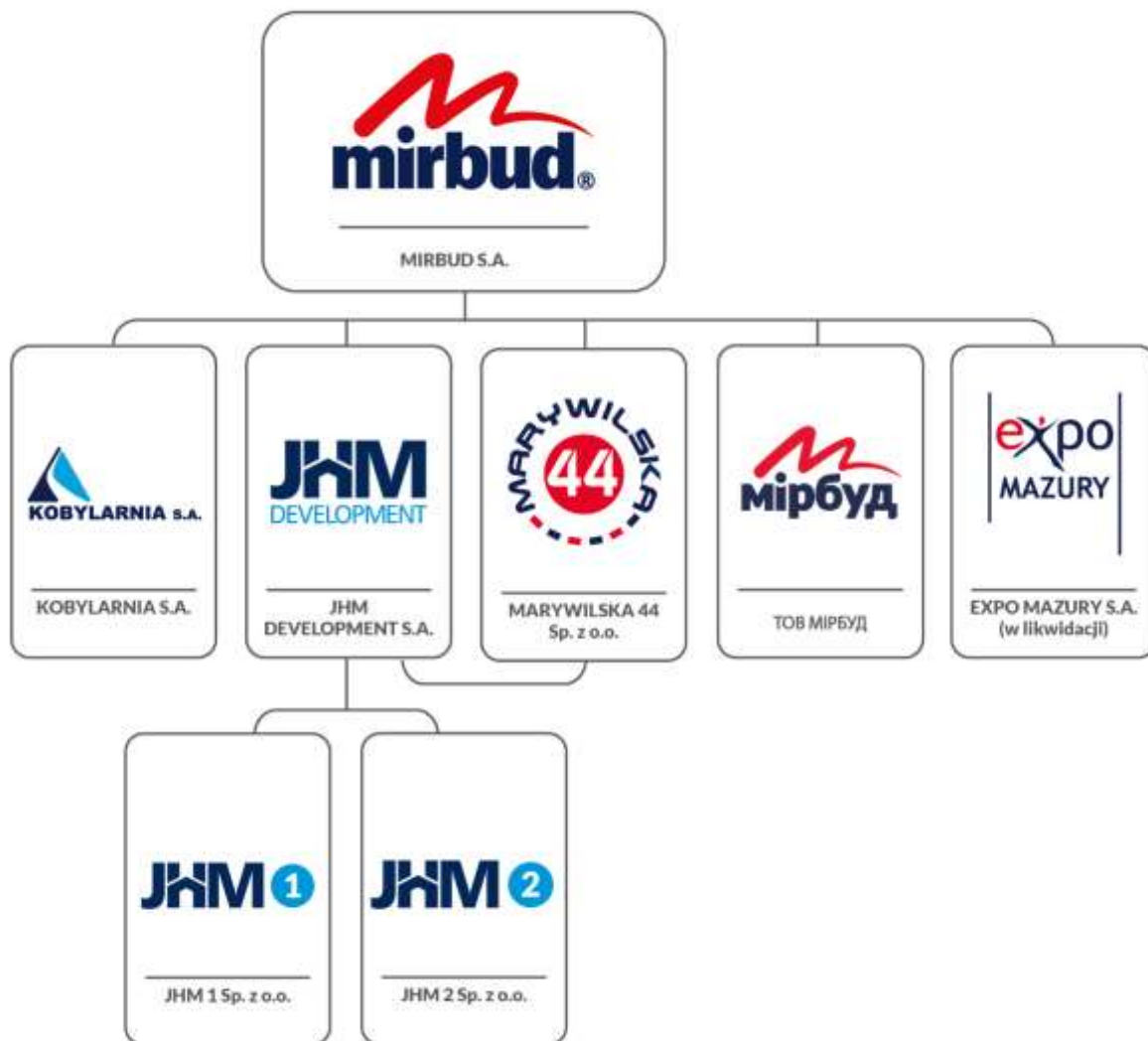
## Zarząd i Rada Nadzorcza

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

Rada Nadzorcza	
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Radosław Niewiadomski	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Maria Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Hubert Bojdo	Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Wiktoria Braun	Członek Rady Nadzorczej
Artur Sociński	Członek Rady Nadzorczej

Struktura grupy kapitałowej na dzień 30.09.2021 roku



W dniu 19.11.2021 roku postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego spółka Expo Mazury S.A. została wykreślona z Rejestru Przedsiębiorców.

**Podmioty zależne i metoda konsolidacji**

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

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie działalności usług deweloperskich i nieruchomości inwestycyjnych

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

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie działalności budowlano – montażowej

Nazwa jednostki	EXPO MAZURY S.A. w likwidacji
Siedziba	Ostróda
Forma prawna	spółka akcyjna
Kraj siedziby	Polska
NIP	839-27-67-573
REGON	771485919
Dane adresowe	ul. Grunwaldzka 55, 14-100 Ostróda
Telefon	+48(89) 506-58-00
Fax:	+48(89) 647-78-77
Poczta elektroniczna	<a href="mailto:sekretariat@expoarena.pl">sekretariat@expoarena.pl</a>
Strona internetowa	<a href="http://www.expomazury.pl">www.expomazury.pl</a>

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie działalności targowo – wystawowej.

W dniu 19.11.2021 roku postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego spółka Expo Mazury S.A. została wykreślona z Rejestru Przedsiębiorców.

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

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie nieruchomości inwestycyjnych

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

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie nieruchomości inwestycyjnych

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

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie nieruchomości inwestycyjnych

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

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

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terenie Ukrainy.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej jest:

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

Kapitał zakładowy TOB «MIRBUD» wynosi 2.377.752,81 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 30.09.2021 r. wynosi 356.662,92 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 30.09.2021 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. Na dzień 30.09.2021 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 Sprawozdanie Finansowe sporządzone zostało, na podstawie § 55 ust. 5 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi do stosowania przez Unię Europejską. Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności zasady rachunkowości zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

#### Oświadczenia Zarządu

Zarząd oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2021 r. do 30.09.2021 r. i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową.

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

#### Kontynuacja działalności

Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego (z wyłączeniem Expo Mazury S.A. w likwidacji) nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.

#### Waluta funkcjonalna

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



## IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
<b>Działalność kontynuowana</b>					
Przychody ze sprzedaży	17	774 615	1 647 175	330 421	765 389
Koszt własny sprzedaży	18	-703 487	-1 486 819	-295 162	-688 164
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>		<b>71 128</b>	<b>160 357</b>	<b>35 259</b>	<b>77 225</b>
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	19				
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	7 150	30 046	5 173	16 038
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-22 339	-63 760	-18 781	-51 715
<b>EBIT</b>		<b>55 939</b>	<b>126 642</b>	<b>21 651</b>	<b>41 548</b>
Przychody finansowe		1	86		1 833
Koszty finansowe	21	-3 525	-13 308	-2 952	-10 216
<b>Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem</b>		<b>52 415</b>	<b>113 420</b>	<b>18 700</b>	<b>33 166</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-9 705	-20 982	-2 939	-6 706
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>42 710</b>	<b>92 438</b>	<b>15 760</b>	<b>26 460</b>
<b>Działalność zaniechana</b>					
Przychody z działalności zaniechanej	23				
Koszty działalności zaniechanej					
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem</b>					
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną					
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>					
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>		<b><u>42 710</u></b>	<b><u>92 438</u></b>	<b><u>15 760</u></b>	<b><u>26 460</u></b>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących					
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	-	<b><u>42 710</u></b>	<b><u>92 438</u></b>	<b><u>15 760</u></b>	<b><u>26 460</u></b>
<b>Inne całkowite dochody</b>					
Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat					
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków					
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	24				

Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących

**Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej**

Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Łącznie całkowite dochody		42 710	92 438	15 760	26 460
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					
<b>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</b>	-	<b>42 710</b>	<b>92 438</b>	<b>15 760</b>	<b>26 460</b>

**V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>712 104</b>	<b>677 902</b>	<b>545 334</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1	151 825	216 996	243 600
Nieruchomości inwestycyjne	2	497 359	422 346	241 775
Wartości niematerialne	3	5 902	6 303	14 941
Aktywa finansowe długoterminowe( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	10 675	548	547
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	6 878	9 880	11 330
rozliczenia międzyokresowe		22	291	71
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	39 465	21 829	33 141
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>1 208 804</b>	<b>861 227</b>	<b>752 702</b>
Zapasy	9	315 814	282 823	285 546
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22			
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	607 481	289 407	370 161
rozliczenia międzyokresowe		6 223	1 905	4 128
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	285 509	288 997	96 995
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Aktywa razem</b>	-	<b>1 920 909</b>	<b>1 539 129</b>	<b>1 298 036</b>

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
<b>Kapitał własny</b>	<b>12</b>	<b>546 708</b>	<b>461 610</b>	<b>429 877</b>
Wyemitowany kapitał podstawowy		9 174	9 174	9 174
Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów				
Pozostałe kapitały rezerwowe		220 499	220 499	220 499
Zysk/strata netto przypadający właścicielom jednostki		224 597	173 743	173 743
Zysk/strata w okresie sprawozdawczym		92 438	58 193	26 460
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>671 019</b>	<b>605 818</b>	<b>390 823</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	27 112	24 307	29 518
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	4 603	4 384	3 202
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	324 032	293 551	189 543
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	315 273	283 577	168 560
rozliczenia międzyokresowe				14 295
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>703 181</b>	<b>471 701</b>	<b>477 337</b>
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	4 584	7 390	3 036
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	72 860	79 244	76 161
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	596 692	368 925	380 173
rozliczenia międzyokresowe		505	9 855	2 354
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	29 046	16 142	17 967
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>-</b>	<b>1 920 909</b>	<b>1 539 129</b>	<b>1 298 036</b>

## VI. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>52 415</b>	<b>113 420</b>	<b>18 700</b>	<b>33 166</b>
<b>Korekty razem</b>		<b>15 100</b>	<b>-65 635</b>	<b>18 159</b>	<b>-5 199</b>
Amortyzacja		3 489	9 874	4 154	10 476
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych					
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-399	2 552	426	-1 352
Koszty finansowania zewnętrznego		3 948	12 613	2 213	7 527
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		50 615	268 812	12 790	126 102
Zmiana stanu należności		-26 095	-311 022	32 657	-108 224
Zmiana stanu zapasów		-16 915	-32 992	-17 260	-24 588
Zmiana stanu rezerw		982	-2 586	-9 282	-4 792
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych		-544	513		
Inne zmiany w kapitale obrotowym		20	-13 398	-7 539	-10 348
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>67 515</b>	<b>47 785</b>	<b>36 859</b>	<b>27 967</b>
Zapłacony podatek dochodowy		-1 310	-22 910	-710	-6 111
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>66 205</b>	<b>24 876</b>	<b>36 149</b>	<b>21 856</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych		399	1 697	-11	706
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-472	-5 232	1 463	-6 737
Sprzedaż wartości niematerialnych					
Nabycie wartości niematerialnych			-179		
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		226	1 658		
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-3 757	-3 757		
Splata udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych					
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanim					
Splata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych					
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym					
Sprzedaż pozostałych inwestycji					
Nabycie pozostałych inwestycji		-10 123	-10 123		-65
Otrzymane dywidendy					
Otrzymane odsetki		1	86	-415	646
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej					
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną					
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>-13 725</b>	<b>-15 850</b>	<b>1 037</b>	<b>-5 450</b>
Wpływy od akcjonariuszy					
Wyплаты na rzecz właścicieli			-7 340		-1 834

Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	25 635	39 592	32 451	46 994
Spląty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	-6 654	-18 908	-31 258	-59 726
Spląty zobowiązań z tytułu leasingu	-1 712	-11 797	-3 303	-8 550
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych				
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych		-1 449		
Spląty pozostałych zobowiązań finansowych				
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia	-3 948	-12 613	-2 213	-7 527
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe			5 200	3 081
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>	<b>13 321</b>	<b>-12 514</b>	<b>877</b>	<b>-27 562</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	219 708	288 997	58 932	108 151
<b>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>65 801</b>	<b>-3 489</b>	<b>38 063</b>	<b>-11 156</b>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych				
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych				
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>285 509</b>	<b>285 509</b>	<b>96 995</b>	<b>96 995</b>
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania	90 497	90 497	21 843	21 843

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

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk/strata w okresie sprawozdawczym	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2021</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>173 743</b>	<b>58 193</b>		<b>461 610</b>
Przeniesienie zysku na kapitał podstawowy				58 193	-58 193		-
Łączne zyski (straty) za okres					92 438		<u>92 438</u>
Inne całkowite dochody							-
Całkowite dochody za okres							
Wkłady właścicieli							-
Wyплаты na rzecz właścicieli				-7 340			<u>-7 340</u>
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							
<b>Stan na 30-09-2021</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>224 597</b>	<b>92 438</b>		<b>546 708</b>

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



Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk/strata w okresie sprawozdawczym	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2020</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>147 454</b>	<b>28 124</b>		<b>405 251</b>
Przeniesienie zysku na kapitał podstawowy				28 124	-28 124		-
Łączne zyski (straty) za okres					26 460		<u>26 460</u>
Inne całkowite dochody							-
Całkowite dochody za okres							-
Wkłady właścicieli							-
Wpłaty na rzecz właścicieli				-1 835			<u>-1 835</u>
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
<b>Stan na 30-09-2020</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>173 743</b>	<b>26 460</b>		<b>429 877</b>

## VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI PRZEZ GRUPĘ

### Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Wartość firmy**

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

### **Rzeczowe aktywa trwałe**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W przypadku trwałego zaniechania dokonywania nakładów na środki trwałe w budowie ogół poniesionych kosztów związanych z wykonywanymi dotychczas pracami obciąża koszty okresu. Dopuszcza się zawieszenie inwestycji w przypadku, gdy istnieje uzasadniony zamiar kontynuowania tej inwestycji w okresach 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 ustaloną 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 trwale 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 bezpośrednio i pośrednio w ciągu roku obrotowego ujmowane są w cenach nabycia lub zakupu. Rozchód materiałów bezpośrednich i pośrednich następuje wg metody FIFO. Przyjęta cena nabycia może stanowić cenę zakupu, pod warunkiem, że ponoszone koszty związane z zakupem materiałów stanowią wartość nieistotną w stosunku do ceny zakupu. Do wartości ceny nabycia materiałów w przerobie zalicza się również koszty magazynowania niezbędne w trakcie procesu produkcyjnego.

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

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

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

W przypadku działalności deweloperskiej wszystkie nakłady związane z realizacją zadania aktywowane są w zapasach jako produkcja w toku.

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



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

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

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

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

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

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

## **Należności**

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

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

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

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

faktora oraz niskie ryzyko kredytowe kontrahenta (faktora) wartość godziwa tych należności jest zbliżona do wartości bilansowej,

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

### **Rozliczenia międzyokresowe**

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

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

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

### **Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

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

### **Instrumenty finansowe**

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

- składniki aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych wyceniane według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat – aktywa i zobowiązania nabyte lub zaciągnięte głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w bliskim terminie lub będące częścią portfela określonych instrumentów finansowych, którymi zarządza się łącznie i dla których istnieje potwierdzenie aktualnego faktycznego wzoru generowania krótkoterminowych zysków;
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Grupa Kapitałowa ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności;

- pożyczki i należności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnym rynku;
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub niebędące pożyczkami i należnościami, inwestycjami utrzymywanymi do upływu terminu wymagalności ani aktywami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w bilansie, gdy staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się z bilansu, w przypadku, gdy wynikające z zawartej umowy prawa do korzyści ekonomicznych i ryzyka z niej wynikające zostały zrealizowane, wygasły lub zrzeczone.

### **Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania**

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

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

### **Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy**

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

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

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

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

### **Rachunkowość zabezpieczeń**

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

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

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

### **Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń**

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

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

### **Kapitał własny**

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

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 dotyczy 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 ściągłości 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 odroczonego jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub zobowiązanie stanie się wymagalne. Podatek odroczonego jest ujmowany w rachunku zysków i strat, poza przypadkiem, gdy dotyczy on pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym. W tym ostatnim wypadku podatek odroczonego jest również rozliczany bezpośrednio w kapitale własnym.

### **Zysk na jedną akcję**

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

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

### **Połączenia i konsolidacja**

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

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

Zapłata warunkowa, którą klasyfikuje się jako część kapitału własnego, nie podlega ponownej wycenie, a jej późniejsze uregulowanie rozlicza się w ramach kapitału własnego. Wewnątrzgrupowe transakcje i rozrachunki oraz niezrealizowane zyski na transakcjach między jednostkami grupy są eliminowane.

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

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

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

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

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

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

### **Zasada zakazu kompensat**

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

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

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

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

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

### **Rachunek przepływów pieniężnych**

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

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

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

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

Pozycje sprawozdania finansowego ustalone na podstawie szacunku podlegają weryfikacji w sytuacji,

gdy zmieniają się okoliczności będące podstawą dokonanych szacunków lub w wyniku pozyskania nowych informacji czy zdobycia większego doświadczenia.

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

### Pozycje wyjątkowe

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

### Segmenty z działalności

Zgodnie z wymogami MSSF 8, 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 2020r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujmowanie informacji” - reforma referencyjnej stopy procentowej	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany w zakresie referencji do Założeń Koncepcyjnych w MSSF	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 3: Połączenia przedsięwzięć” - definicja przedsięwzięcia	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 oraz MSR 8 - definicja terminu "istotny"	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 czerwca 2020r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSSF 16 "Leasing" - uproszczenia dotyczące zmian wynikających z umów leasingu w związku z COVID - 19	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2021r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
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

## XI. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Rzeczowe aktywa trwałe własne	85 677	161 132	193 265
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	66 148	55 864	50 335
<b>Razem</b>	<b>151 825</b>	<b>216 996</b>	<b>243 600</b>

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Odsetki		111	111
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego		88	88
<b>Razem</b>		<b>199</b>	<b>199</b>

Środki trwale użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Koszty	92 215	80 927	74 824
Umorzenie	-26 067	-25 063	-24 489
<b>Razem</b>	<b>66 148</b>	<b>55 864</b>	<b>50 335</b>

Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2020</b>									
Koszty	21 464	124 318	96 833	26 889	8 426	19 563			297 493
Umorzenie i odpisy aktualizujące		-14 512	-46 778	-13 521	-5 136				-79 947
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>21 464</b>	<b>109 806</b>	<b>50 055</b>	<b>13 368</b>	<b>3 290</b>	<b>19 563</b>	-	-	<b>217 546</b>
Zwiększenia	1 658	7 185	9 820	9 257	552	951			29 423
w tym nadwyżki z przeszacowania									
Zmniejszenia		-1 633	-4 911	-2 011	-1 367	-20 051			-29 973
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji									
Różnice kursowe									
<b>Stan na 31-12-2020</b>									
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>23 122</b>	<b>115 358</b>	<b>54 964</b>	<b>20 614</b>	<b>2 475</b>	<b>463</b>	-	-	<b>216 996</b>
<b>Stan na 01-01-2021</b>									
<b>Koszty</b>	<b>23 122</b>	<b>68 668</b>	<b>108 896</b>	<b>43 212</b>	<b>8 448</b>	<b>20 369</b>			<b>272 715</b>
Umorzenie	-655	-19 786	-55 971	-17 545	-6 881	-20 051			-120 889
Odpisy aktualizujące									
Wartość księgowa netto	<b>22 467</b>	<b>48 882</b>	<b>52 925</b>	<b>25 667</b>	<b>1 567</b>	<b>318</b>	-	-	<b>151 826</b>
<b>Stan na 30-09-2021</b>									
<b>Koszty</b>	<b>23 122</b>	<b>68 668</b>	<b>108 896</b>	<b>43 212</b>	<b>8 448</b>	<b>20 369</b>	-	-	<b>272 715</b>
Zwiększenia w tym:			4 729	7 590	635	-145			12 808
-nabycia			4 729	7 590	635	697			13 651
-nabycia jednostki zależne									
-nadwyżki z przeszacowania									
-przeniesienia						-317			-317
-inne						-525			-525
Zmniejszenia w tym:		-62 835	-2 486	-523	-1 165				-67 009
-zbycie			-2 301	-523	-1 135				-3 959
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-inne		-62 835	-185		-30				-63 050
<b>Umorzenie</b>	<b>-655</b>	<b>-19 786</b>	<b>-55 971</b>	<b>-17 545</b>	<b>-6 881</b>	<b>-20 051</b>	-	-	<b>-120 889</b>
Zwiększenia w tym:		-3 641	-4 582	-2 572	-494				-11 289
-amortyzacja		-3 641	-4 582	-2 572	-494				-11 289
-nabycia jednostki zależne									
-inne									
Zmniejszenia	-655		300	559	115				320



-zbycie				559	85				645
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-przeniesienia									
-inne	-655		300		30				-325
Odpisy aktualizujące									
-odpisy aktualizujące									
-cofnięcia odpisów aktualizujących									
Różnice kursowe									
<b>Wartość netto</b>	<b>22 466</b>	<b>48 882</b>	<b>52 925</b>	<b>25 667</b>	<b>1 567</b>	<b>318</b>	-	-	<b>151 825</b>
Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM

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

## Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	budynki i budowle	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2020</b>	<b>15 138</b>	<b>234 511</b>	<b>249 649</b>
Nabycia nowych nieruchomości		79 973	79 973
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej		-3 809	-3 809
Przeniesienia na inwestycje pod wynajem			
Przeniesienia do i z zapasów		-4 780	-4 780
Sprzedaż	-272	-36 637	-36 909
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany		138 222	138 222
<b>Stan na 31-12-2020</b>	<b>14 866</b>	<b>407 480</b>	<b>422 346</b>
Nabycia nowych nieruchomości		83 813	83 813
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej		-61	-61
Przeniesienia na inwestycje pod wynajem			
Przeniesienia do i z zapasów		-1 550	-1 550
Sprzedaż		-3 128	-3 128
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany		-4 061	-4 061
<b>Stan na 30-09-2021</b>	<b>14 866</b>	<b>482 493</b>	<b>497 359</b>

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

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

Na wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30.09.2021 r. wpływ miała transakcja dotycząca zakupu przez Marywilka 44 sp. z o. o. od Expo Mazury S.A. w likwidacji pozostałej nieruchomości położonej w Ostródzie, przy ul. Grunwaldzkiej 55 i 55A obejmującej hale o łącznej pow. 27.099 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem pod działalność magazynowo – logistyczną. W skład nieruchomości wchodziły hale stanowiące dotychczas nieruchomości inwestycyjne (o wartości 3.128 tys. zł), nieruchomości stanowiące środki trwałe (o wartości 62.835 tys. zł.) oraz pozostałe środki trwałe (o wartości 11.162 tys. zł.). Transakcja spowodowała wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych o kwotę 76.928 tys. PLN.

Ponadto na wartość nieruchomości inwestycyjnych składają się poniższe czynniki:

- zakup na dzień 31.12.2020 r. przez Marywilka 44 sp. z o. o. od Expo Mazury S.A. w likwidacji nieruchomości położonej w Ostródzie, przy ul. Grunwaldzkiej 55 obejmującej hale o łącznej pow. 29 625 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem pod działalność magazynowo – logistyczną. W skład nieruchomości wchodziły hale stanowiące dotychczas nieruchomości inwestycyjne (o wartości 36.637 tys. zł) oraz środki trwałe (o wartości 32.497 tys. zł.). Transakcja spowodowała wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych o kwotę 43.336 tys. PLN.
- 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 30.09.2021 – 134.268 tys. PLN,
- zakup w III kwartale 2021 r. nieruchomości zabudowanej w Skierniewicach, przy ul. Sobieskiego o wartości 3.757 tys. PLN.

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.

Ponadto na wartość nieruchomości inwestycyjnych składa się również:

- budynek Centrum Handlowego o wartości 125 mln PLN,
- budynek Park Handlowy Marywilka 44 oddany do użytkowania w dniu 31.12.2017r. o wartości 28 mln PLN,
- budynek Centrum Handlowego w Rumii o wartości 11mln PLN,
- budynek handlowy w Starachowicach o wartości 18 mln PLN,

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Własne	363 091	284 016	241 775
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	134 268	138 330	
<b>Razem</b>	<b>497 359</b>	<b>422 346</b>	<b>241 775</b>

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Aktywowane koszty leasingu	-4 061		
Zmiany wartości godziwej	-61		
<b>Razem</b>	<b>-4 123</b>		

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Wartość księgową	497 359	422 346	241 775
Przychody z czynszów	29 447	32 877	24 799
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-18 437	-27 322	-20 311
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów			
<b>Razem:</b>	<b>11 010</b>	<b>5 555</b>	<b>4 488</b>
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych			
Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania			

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
I			
II	497 359	422 346	241 775
III			
<b>Razem</b>	<b>497 359</b>	<b>422 346</b>	<b>241 775</b>

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

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

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

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

**Nota 3. Wartości niematerialne**

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Wartości niematerialne własne	5 902	6 303	14 941
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>5 902</u></b>	<b><u>6 303</u></b>	<b><u>14 941</u></b>

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
<b><u>Razem</u></b>			

Dane nie występują.

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Koszty			
Umorzenie			
<b><u>Razem</u></b>			

Dane nie występują

Wartości niematerialne i prawne	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2020</b>						
Koszty		13 026	5 816		34	18 876
Umorzenie i odpisy aktualizujące		-8 517	-3 228			-11 745
Wartość księgowa netto		4 509	2 588		34	7 131
Zwiększenia			118			118
w tym nadwyżki z przeszacowania						
Zmniejszenia			-913			-913
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji			-913			-913
Różnice kursowe						
<b>Stan na 31-12-2020</b>						
<b>Wartość księgowa netto</b>		<b>4 509</b>	<b>1 793</b>			<b>6 303</b>
<b>stan na 2021-01-01</b>						
Koszty		4 509	5 236		34	9 779
Umorzenie			-3 843		-34	-3 877
Odpisy aktualizujące						
<b>Wartość księgowa netto</b>		<b>4 509</b>	<b>1 393</b>			<b>5 902</b>
<b>stan na 2021-09-30</b>						
<b>Koszty</b>		<b>4 509</b>	<b>5 236</b>			<b>9 745</b>
Zwiększenia w tym:			215			215
-nabycia			215			215
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:					-34	-34
-zbycie					-34	-34
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne						
<b>Umorzenie</b>			<b>-3 843</b>		<b>-34</b>	<b>-3 877</b>
Zwiększenia w tym:			-615			-615
-amortyzacja			-615			-615
-nabycia jednostki zależne						
-inne						
Zmniejszenia						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-przeniesienia						
-inne						
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
-odpisy aktualizujące						

-cofnięcia odpisów aktualizujących

Różnice kursowe						
<b>Wartość netto</b>	-	<b>4 509</b>	<b>1 393</b>	-	-	<b>5 902</b>

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

Z uwagi na trwający proces wygaszania prowadzenia działalności przez Spółkę Expo Mazury S.A. w likwidacji na dzień 31.12.2020 r. dokonano odpisu aktualizującego wartość firmy w wysokości 8 517 tys. PLN.

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

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

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

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

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

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

Aktywa finansowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	316	316	316
Inne	10 359	231	231
<b>Razem</b>	<b>10 675</b>	<b>548</b>	<b>547</b>

Inne aktywa finansowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN			
	Stan na:	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na:
	31.12.2020	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	30.09.2021
<b><u>Długoterminowe aktywa finansowe</u></b>	<b>231</b>	<b>10 123</b>	<b>-231</b>	<b>10 123</b>
<b><u>w jednostkach powiązanych</u></b>	-	-	-	-
- inne papiery wartościowe (obligacje)				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
<b><u>w pozostałych jednostkach</u></b>	<b>231</b>	<b>10 123</b>	<b>-231</b>	<b>10 123</b>
- udziały lub akcje		10 123		10 123
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	231		-231	
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				



- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>				
<b>w jednostkach zależnych i współzależnych</b>				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<b>w jednostkach stowarzyszonych</b>				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<b>w pozostałych jednostkach</b>				
- udziały lub akcje (notowane)				
- inne udziały lub akcje				
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziny przez wynik finansowy				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<b>Razem</b>	<b>231</b>	<b>10 123</b>	<b>-231</b>	<b>10 123</b>

Z dniem 24.07.2021 r. Spółka JHM Development S.A. zakupiła od Syndyka Masy Upadłościowej 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. Spółka HAKAMORE jest właścicielem nieruchomości gruntowych położonych w Łodzi, przy ul. Politechniki, Wróblewskiego i Różanej. Celem zakupu pozostaje pozyskanie atrakcyjnych gruntów dla celów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio	JHM Development S.A	Kobyłarnia S.A.	Marywilka 44 Sp. z o.o.	Expo Mazury S.A. w likwidacji
Aktywa razem	569 764	297 778	477 734	135 928
Zobowiązania długoterminowe	85 050	86 193	164 620	
Zobowiązania krótkoterminowe	91 875	121 289	19 311	
Kapitał własny	392 839	90 296	293 802	135 928
Bezpośredni udział w kapitale	100,00%	100,00%	53,88%	100,00%
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	100,00%	100,00%	53,88%	100,00%
Przychody ze sprzedaży	114 632	425 637	27 788	189
Zysk (strata) netto	10 839	3 563	-829	11 168
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	10 839	3 563	-829	11 168
Przepływy pieniężne netto razem	30 512	54 693	-2 441	1 143

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych pośrednio	JHM 1 Sp. z o.o.	JHM 2 Sp. z o.o.	Mirbud Ukraina Sp. z o.o.
Aktywa razem	19 544	14 785	
Zobowiązania długoterminowe	6 194	2 991	
Zobowiązania krótkoterminowe	752	475	
Kapitał własny	12 598	11 319	
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	100,00%	100,00%	100,00%
Przychody ze sprzedaży	854	581	
Zysk (strata) netto	793	348	
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	793	348	
Przepływy pieniężne netto razem	393	35	

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 przejście 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.

## Nota 5. Inwestycje wyceniane metodą praw własności

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

## Nota 6. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
<b><u>Należności długoterminowe</u></b>	<b><u>6 856</u></b>	<b><u>9 589</u></b>	<b><u>11 259</u></b>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek			
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	6 856	9 589	11 259
<b><u>Należności krótkoterminowe</u></b>	<b><u>601 258</u></b>	<b><u>287 503</u></b>	<b><u>366 033</u></b>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	423 849	142 481	183 792
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	85 912	62 016	81 499
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	5 742	18 670	1 611
kwoty przekazane na dostawy	40 549	15 270	5 224
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	2 176	1 127	2 497
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	3 030	3 822	15 693
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	40 000	44 116	75 717
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>608 115</u></b>	<b><u>297 092</u></b>	<b><u>377 292</u></b>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
<b><u>Należności handlowe brutto</u></b>	<b>634 274</b>	<b>321 879</b>	<b>385 544</b>
<b>nieprzeterminowane, w tym:</b>	<b>550 739</b>	<b>271 407</b>	<b>327 002</b>
wymagalne do 1 miesiąca	380 856	164 715	230 889
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	77 114	35 086	51 976
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	85 912	62 016	32 824
wymagalne od 1 roku do 5 lat	6 856	9 589	11 314
<b>przeterminowane, w tym:</b>	<b>83 535</b>	<b>50 472</b>	<b>58 542</b>
przeterminowane do 1 miesiąca	37 212	3 693	13 402
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	12 083	19 559	16 847
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	7 883	617	5 447
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	1 288	533	5 286
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	25 069	26 071	17 560
należności w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło	-1 487	-1 487	-1 007
odpis aktualizujący należności	-24 672	-23 300	-7 245
<b><u>Należności handlowe netto</u></b>	<b>608 115</b>	<b>297 092</b>	<b>377 292</b>

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

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
<b><u>Stan na 01-01-2020</u></b>	<b>-6 837</b>	-	<b>-1 743</b>	<b>-8 580</b>
Zwiększenia	-16 915	-	-1 487	-18 402
Rozwiązania	444	-	1 743	2 187
Wykorzystania	8	-	-	8
<b><u>Stan na 31-12-2020</u></b>	<b>-23 300</b>	-	<b>-1 487</b>	<b>-24 787</b>
Zwiększenia	-1 699	-	-	-1 699
Rozwiązania	327	-	-	327
Wykorzystania	-	-	-	-
<b><u>stan na 30-09-2021</u></b>	<b>-24 672</b>	-	<b>-1 487</b>	<b>-26 159</b>

#### Odpisy aktualizujące w aspekcie strat kredytowych.

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

Współczynnik niewypięnienia zobowiązania ustalono na podstawie danych historycznych z lat 2018-2020.

Ściągłość 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 niewypięnienia zobowiązania ustalony na dzień 31.12.2020 r. wynosi:

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

Na dzień 30.09.2021 r. Grupa przyjęła wartość odpisu na ewentualne ryzyko kredytowe na podstawie wartości na dzień 31.12.2020 r. tj. w wysokości 1.487 tys. zł.

#### Nota 7. Aktywa biologiczne

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

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

Inne aktywa	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
<b><u>Inne aktywa długoterminowe</u></b>	<b><u>22</u></b>	<b><u>291</u></b>	<b><u>71</u></b>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	22	291	71
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane			
<b><u>Inne aktywa krótkoterminowe</u></b>	<b><u>6 223</u></b>	<b><u>1 905</u></b>	<b><u>4 128</u></b>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	6 223	1 905	4 128
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane			
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>6 244</u></b>	<b><u>2 196</u></b>	<b><u>4 199</u></b>

**Nota 9. Zapasy**

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Materiały	16 338	6 977	11 712
Półprodukty i produkty w toku	138 000	157 817	144 234
Produkty gotowe			
Towary	89 924	57 144	56 816
Kontrakty deweloperskie zakończone	71 552	60 885	72 784
<b>Razem</b>	<b>315 814</b>	<b>282 823</b>	<b>285 546</b>

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Kontrakty deweloperskie zakończone
<b>Stan na 01-01-2020</b>	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
<b>Stan na 31-12-2020</b>	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
<b>stan na 30-09-2021</b>	-	-	-	-	-

Nie wystąpiły okoliczności wskazujące na potrzebę stworzenia odpisów aktualizujących zapasów.

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	195 013	145 526	68 382
Lokaty terminowe	51 567	126 848	24 149
Inne aktywa pieniężne	38 930	16 623	4 464
<b>Razem</b>	<b>285 509</b>	<b>288 997</b>	<b>96 995</b>

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

Kwota 138 tys. zł. to zabezpieczenie kredytu na siedzibę spółki JHM Development SA.

Nieoprocentowana kaucja w kwocie 95 tys. zł. stanowi zabezpieczenie umowy kredytowej spółki JHM 2 Sp. z o.o.

Lokaty terminowe w kwocie 7.943 tys. PLN dostępne na realizację kontraktów infrastrukturalnych – budowa fragmentu autostrady A1 oraz budowa fragmentu drogi ekspresowej S1 (obejście Węgierskiej Górki).

Lokaty terminowe w kwocie 42.287 tys. zł stanowią oprocentowane środki pieniężne stanowiące zabezpieczenie należytego wykonania kontraktów budowlanych uzyskane z zaliczek od inwestorów MIRBUD S.A.

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

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

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

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

#### Nota 12. Kapitały

Kapitały i zobowiązania	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Kapitał podstawowy	9 174	9 174	9 174
Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów			
Pozostałe kapitały rezerwowe	220 499	220 499	220 499
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	224 597	173 743	173 743
Zysk/strata w okresie sprawozdawczym	92 438	58 193	26 460
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
<b>Razem</b>	<b>546 708</b>	<b>461 610</b>	<b>429 877</b>

W dniu 11 września 2019 roku Krajowy Rejestr Sądowy - Rejestrze Przedsiębiorców dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, wskutek objęcia przez osoby uprawnione 2.873.947 akcji zwykłych na okaziciela serii „J”. O wskazanym objęciu akcji i podwyższeniu kapitału zakładowego Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 37/2019 z dnia 12 lipca 2019 r. Podwyższenie kapitału zakładowego będące przedmiotem ujawnienia w KRS nastąpiło w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, na podstawie upoważnienia zawartego w uchwale nr 5/2019



Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 17 maja 2019 r. oraz § 10A Statutu Spółki. Wysokość kapitału zakładowego po podwyższeniu kapitału zakładowego wynosiła 8.536.644,70 złotych i dzieliła się na 85.366.447 akcji. Kapitał zakładowy ujawniony w KRS dzielił się na akcje o wartości nominalnej 0,10 złoty każda. Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich wyemitowanych akcji ujawnionych w KRS wynosiła 85.366.447 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

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

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

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

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

Zgodnie z powyższą uchwałą kapitał zakładowy Spółki Marywilska 44 sp. z o. o. w roku 2021 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 01.07.2021 roku.



Struktura kapitału akcyjnego	Liczba akcji	Wartość kapitału	wartość nominalna akcji	Data rejestracji	Sposób pokrycia
	tys. Sztuk	w tys. PLN	w PLN	dd.mm.rrrr	
Akcje zwykłe serii A	19 500	1 950	0,10	22.12.2006	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii B	14 625	1 463	0,10	22.12.2006	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii C	2 264	226	0,10	22.12.2006	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii D	3 611	361	0,10	22.12.2006	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii E	5 000	500	0,10	11.12.2019	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii F	10 000	1 000	0,10	03.03.2010	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii G	10 000	1 000	0,10	19.05.2010	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii H	10 000	1 000	0,10	18.08.2010	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii I	7 493	749	0,10	25.06.2014	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii J	2 874	287	0,10	11.09.2019	Wkład pieniężny
Akcje zwykłe serii K	6 378	638	0,10	30.09.2019	Wkład pieniężny
<b><u>Razem na początek okresu</u></b>	<b><u>91 744</u></b>	<b><u>9 174</u></b>	-	-	-
<b><u>Razem na koniec okresu</u></b>	<b><u>91 744</u></b>	<b><u>9 174</u></b>	-	-	-
<b><u>Razem na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</u></b>	<b><u>91 744</u></b>	<b><u>9 174</u></b>	-	-	-

Struktura kapitału akcyjnego	Jerzy Mirgos	Nationale-Nederlande OFE	Pozostali akcjonariusze
<b>Stan na 31-12-2020</b>			
Posiadane akcje zwykłe	41 271 064	10 281 000	40 192 136
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	44,99%	11,21%	43,81%
Udział w zysku	44,99%	11,21%	43,81%
Udział w głosach	44,99%	11,21%	43,81%
<b>Stan na 30-09-2021</b>			
Posiadane akcje zwykłe	41 371 064	9 171 837	41 201 299
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	45,10%	9,99%	44,91%
Udział w zysku	45,10%	9,99%	44,91%
Udział w głosach	45,10%	9,99%	44,91%
<b>Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</b>			
Posiadane akcje zwykłe	41 371 064	9 171 837	41 201 299
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	45,10%	9,99%	44,91%
Udział w zysku	45,10%	9,99%	44,91%
Udział w głosach	45,10%	9,99%	44,91%

### Nota 13. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
<b><u>Rezerwy długoterminowe</u></b>	<b>4 603</b>	<b>4 384</b>	<b>3 202</b>
rezerwa na odprawy emerytalne	4 603	4 384	3 202
pozostałe rezerwy długoterminowe			
<b><u>Rezerwy krótkoterminowe</u></b>	<b>4 584</b>	<b>7 390</b>	<b>3 036</b>
rezerwa na odprawy emerytalne	922	922	697
rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 000	1 000	
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych			
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	2 661	5 467	2 339
<b><u>Razem</u></b>	<b>9 187</b>	<b>11 773</b>	<b>6 238</b>

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

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
<b><u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u></b>	<b>324 032</b>	<b>293 551</b>	<b>189 543</b>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	145 680	117 935	157 326
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	11 941	12 070	10 155
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	32 143	25 215	22 062
Pozostałe	134 268	138 330	
<b><u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u></b>	<b>72 860</b>	<b>79 244</b>	<b>76 161</b>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	59 060	65 658	65 186
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne		1 449	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	13 800	12 137	10 975
Pozostałe			
<b><u>Razem</u></b>	<b>396 891</b>	<b>372 795</b>	<b>265 704</b>

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					Razem
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe	
<b>stan na 01.01.2020</b>	<b>235 244</b>		<b>7 074</b>	<b>20 223</b>		<b>262 541</b>
Naliczone odsetki	10 018		773	915		11 706
Zapłacone odsetki	-10 018		-765	-915		-11 698
Zaciągnięcia	66 384		12 070	28 428	138 330	245 212
Spląty	-115 047		-5 633	-11 299		-131 979
Średni stan zobowiązań	209 419		10 297	28 788	69 165	317 669
Realna stopa procentowa	4,78%		7,51%	3,18%	0,00%	3,68%
<b>stan na 31.12.2020</b>	<b>183 594</b>		<b>13 519</b>	<b>37 352</b>	<b>138 330</b>	<b>372 795</b>
minimalne opłaty do 1 miesiąca	2 668			939		3 607
minimalne opłaty 1 miesiąca do 3 miesięcy	9 096		8	2 818		11 922
minimalne opłaty do 3 miesięcy do 12 miesięcy	44 710		1 441	7 926		54 077
minimalne opłaty do 1 roku	56 474			13 616		70 090
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	112 175		12 070	23 736	71 696	219 677
minimalne opłaty powyżej 5 lat	17 218				66 634	83 852
odsetki płatne do 1 roku	8 783		760	1 187		10 730
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	35 130		1 530	4 747		41 407
odsetki płatne powyżej 5 lat	3 416					3 416
Przybliżona wartość godziwa	121 731		12 807	25 547	138 330	341 683
<b>stan na 01.01.2021</b>	<b>183 594</b>		<b>13 519</b>	<b>37 352</b>	<b>138 330</b>	<b>372 795</b>
Naliczone odsetki	4 953		525	7 660	6 841	19 979

Zapłacone odsetki	-4 953		-525	-7 660	-6 841	-19 979
Zaciągnięcia	39 592		15	20 410		60 017
Splaty	-18 908		-1 593	-11 797	-4 061	-36 359
Średni stan zobowiązań	194 167		12 730	41 647	136 299	384 843
Realna stopa procentowa	2,55%		4,12%	18,39%	5,02%	5,19%
<b>stan na 30.09.2021</b>	<b>204 740</b>		<b>11 941</b>	<b>45 942</b>	<b>134 268</b>	<b>396 891</b>
minimalne opłaty do 1 miesiąca	1 351			1 172	464	2 523
minimalne opłaty 1 miesiąca do 3 miesięcy	4 010			3 429	936	7 439
minimalne opłaty do 3 miesięcy do 12 miesięcy	11 998			8 885	4 341	20 883
minimalne opłaty do 1 roku	17 359			13 486	5 741	36 586
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	187 381		11 941	32 456	27 200	258 978
minimalne opłaty powyżej 5 lat	7 592				101 328	108 920
odsetki płatne do 1 roku	5 222		680	8 450	8 795	23 148
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	20 889		850	33 801	30 946	86 486
odsetki płatne powyżej 5 lat	443				35 728	36 171
Przybliżona wartość godziwa	212 332		10 231	45 942	134 268	425 270

## Obligacje serii B

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

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

Emitent w celu zabezpieczenia Obligacji złożył w dniu 14.08.2018r oświadczenie o ustanowieniu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji w formie hipoteki na wybudowanych lokalach, a hipoteka łączna została zarejestrowana przez sąd w księgach wieczystych nieruchomości stanowiących zabezpieczenie obligacji.

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

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

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

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

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

## Obligacje serii C

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

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

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

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

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

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

#### **Obligacje serii D**

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

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

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

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

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

**Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. na dzień 30.09.2021 roku**

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN			WIBOR 1M+marża	22.06.2022	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	5 000	PLN		5 000	WIBOR 1M+marża	22.06.2022	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	21 000	PLN	732	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	10 312		WIBOR 1M+marża	31.10.2022	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	40 000	PLN	23 550	9 000	WIBOR 1M+marża	28.02.2023	hipoteki na nieruchomościach
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	20 000	PLN	20 000		WIBOR 1M+marża	25.08.2022	gwarancja BGK, zastaw rejestrowy
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	35 000	PLN		24 763	WIBOR 1M+marża	31.07.2021	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
KUKE Finanse	MIRBUD S.A.	5 000	PLN					
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>54 594</b>	<b>55 427</b>	<b>110 021</b>		

Na dzień 30.09.2021 r. wartość kredytów i pożyczek została wyceniona według zamortyzowanego kosztu. W wyniku przeprowadzonej wyceny wartość zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek uległa zmniejszeniu o kwotę 2.062 tys. PLN.



**Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD S.A. na dzień 30.09.2021 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	37 692		WIBOR 1M+marża	04.11.2023	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	8 823	PLN	7 309	499	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	JHM Development S.A.	2 000	PLN	1 278		WIBOR 1M+marża	14.01.2024	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	JHM Development S.A.	19 580	PLN	5 788		WIBOR 3M+marża	31.12.2022	hipoteka na nieruchomościach
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	JHM 1 Sp. z o.o.	2 350	EUR	5 934	661	EURIBOR+marża	31.10.2030	hipoteka, poręczenia MIRBUD
Bank Ochrony Środowiska S.A.	JHM Development S.A.	32 157	PLN			WIBOR 3M+marża	22.12.2022	hipoteki na nieruchomościach
Warszawski Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	7 800	PLN	6 503		WIBOR 3M+marża	30.06.2023	hipoteka na nieruchomościach
BNP Paribas Polska S.A.	JHM 2 sp. z o.o.	4 200	PLN	2 750	426	WIBOR 3M+marża	10.08.2024	hipoteka na nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	33 000	PLN	19 279	3 486	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	kaucja pieniężna, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie, hipoteka
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	3 000	PLN		0	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	4 555	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>91 088</b>	<b>5 693</b>	<b>96 781</b>		

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

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

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

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

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

SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	33 000	PLN	22 079	3 486	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	kaucja pieniężna, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie, hipoteka
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	3 000	PLN			WIBOR 1M+marża	30.12.2022	cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	JHM 1 Sp. z o.o.	2 350	EUR	6 406	647	EURIBOR+marża	31.10.2030	hipoteka, poręczenia MIRBUD
ALIOR BANK	Expo Mazury S.A.	37 500	PLN	14 350	3 344	WIBOR 3M+marża	27.03.2026	Hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	4 900	690	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	Kobylarnia S.A.	10 000	PLN			WIBOR 3M+marża	30.11.2021	hipoteka, poręczenie MIRBUD
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>79 056</b>	<b>10 361</b>	<b>89 418</b>		

**Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe**

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
<b><u>Zobowiązania długoterminowe</u></b>	<b><u>315 273</u></b>	<b><u>283 577</u></b>	<b><u>154 265</u></b>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych			
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	109 106	85 310	56 898
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	206 167	198 266	97 367
<b><u>Zobowiązania krótkoterminowe</u></b>	<b><u>596 186</u></b>	<b><u>359 071</u></b>	<b><u>342 356</u></b>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	428 304	255 637	177 152
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			62 768
Zaliczki otrzymane	101 294	45 523	39 174
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	26 126	27 841	14 671
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	5 221	4 419	4 003
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	32 614	23 866	41 347
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	2 627	1 785	3 241
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>911 459</u></b>	<b><u>642 647</u></b>	<b><u>496 621</u></b>

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
<b>Zobowiązania handlowe</b>	<b>911 459</b>	<b>642 647</b>	<b>496 621</b>
<b>nieprzeterminowane</b>	<b>909 268</b>	<b>633 179</b>	<b>419 254</b>
wymagalne do 1 miesiąca	399 495	243 181	139 331
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	60 593	37 032	45 137
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	133 907	69 389	80 521
wymagalne od 1 roku do 5 lat	315 273	283 577	154 265
przeterminowane do 1 miesiąca	2 022	7 412	59 507
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	169	2 057	15 526
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			2 334
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
<b>Przeterminowane razem</b>	<b>2 191</b>	<b>9 469</b>	<b>77 367</b>

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

Pozostałe zobowiązania i rezerwy niesklasyfikowane, w tym rozliczenia międzyokresowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
<b>Długoterminowe</b>	-	-	<b>14 295</b>
Przychody rozliczane w czasie			14 295
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>505</b>	<b>9 855</b>	<b>2 354</b>
Przychody rozliczane w czasie		9 409	35 463
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	505	446	2 354
Pozostałe pozycje			
<b>Razem</b>	<b>505</b>	<b>9 855</b>	<b>52 112</b>

**Nota 17. Przychody ze sprzedaży**

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	<b>757 272</b>	<b>1 607 881</b>	<b>326 446</b>	<b>756 857</b>
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	757 272	1 607 881	326 446	756 857
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów</b>	<b>2 790</b>	<b>7 862</b>	<b>3 975</b>	<b>8 532</b>
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	2 790	7 862	3 975	8 532
<b>Przychody netto ze sprzedaży materiałów</b>	<b>14 552</b>	<b>31 433</b>		
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	14 552	31 433		
<b>Razem</b>	<b>774 615</b>	<b>1 647 175</b>	<b>330 421</b>	<b>765 389</b>

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	<b>757 272</b>	<b>1 607 881</b>	<b>326 446</b>	<b>756 857</b>
- sprzedaż krajowa	757 272	1 607 881	326 446	756 857
- sprzedaż eksportowa				
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów</b>	<b>2 790</b>	<b>7 862</b>	<b>3 975</b>	<b>8 532</b>
- sprzedaż krajowa	2 790	7 862	3 975	8 532
- sprzedaż eksportowa				
<b>Przychody netto ze sprzedaży materiałów</b>	<b>14 552</b>	<b>31 433</b>		
- sprzedaż krajowa	14 552	31 433		
- sprzedaż eksportowa				
<b>Razem</b>	<b>774 615</b>	<b>1 647 175</b>	<b>330 421</b>	<b>765 389</b>

Rozliczenie zysków lub strat z tytułu usług długoterminowych w trakcie realizacji	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Przychody zafakturowane usług w trakcie realizacji	890 164	1 740 772	405 802	836 213
Korekta przychodów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych	-132 892	-132 892	-79 356	-79 356
<b>Razem</b>	<b>757 272</b>	<b>1 607 881</b>	<b>326 446</b>	<b>756 857</b>
Koszty poniesione usług w trakcie realizacji	-687 880	-1 450 191	-291 650	-680 403
Korekta kosztów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych				
<b>Razem</b>	<b>-687 880</b>	<b>-1 450 191</b>	<b>-291 650</b>	<b>-680 403</b>
Straty na kontraktach realizowanych				
<b>Wpływ na wynik finansowy bieżący</b>	<b>-132 892</b>	<b>-132 892</b>	<b>-79 356</b>	<b>-79 356</b>
<b>Wpływ na wyniki skumulowane niezakończonych kontraktów na dzień bilansowy</b>	<b>69 392</b>	<b>157 690</b>	<b>34 796</b>	<b>76 454</b>

W branży budowlanej występuje sezonowość sprzedaży rocznej wynikająca z procesów produkcyjnych przebiegających w budownictwie oraz z cyklu na rynku usług budowlano – montażowych. Z uwagi na uwarunkowania technologiczne i atmosferyczne większość prac budowlanych prowadzona jest w okresie od marca do listopada. Możliwe opóźnienia wynikające z warunków atmosferycznych są zakładane w harmonogramach realizacji inwestycji i nie zagrażają ich terminowemu zakończeniu. W prezentowanym okresie (III kwartał 2021 r.) nie wystąpiło zjawisko sezonowości lub cykliczności w odniesieniu do prowadzonych działalności.

#### Nota 18. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>-687 880</b>	<b>-1 450 191</b>	<b>-291 650</b>	<b>-680 403</b>
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-687 880	-1 450 191	-291 650	-680 403
<b>Wartość sprzedanych towarów</b>	<b>-3 043</b>	<b>-7 388</b>	<b>-3 512</b>	<b>-7 761</b>
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-3 043	-7 388	-3 512	-7 761
<b>Wartość sprzedanych materiałów</b>	<b>-12 564</b>	<b>-29 239</b>		
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-12 564	-29 239		
<b>Razem</b>	<b>-703 487</b>	<b>-1 486 819</b>	<b>-295 162</b>	<b>-688 164</b>



Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>-687 880</b>	<b>-1 450 191</b>	<b>-291 650</b>	<b>-680 403</b>
- koszty własne sprzedaży krajowej	-687 880	-1 450 191	-291 650	-680 403
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
<b>Wartość sprzedanych towarów</b>	<b>-3 043</b>	<b>-7 388</b>	<b>-3 512</b>	<b>-7 761</b>
- koszty własne sprzedaży krajowej	-3 043	-7 388	-3 512	-7 761
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
<b>Wartość sprzedanych materiałów</b>	<b>-12 564</b>	<b>-29 239</b>		
- koszty własne sprzedaży krajowej	-12 564	-29 239		
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
<b>Razem</b>	<b>-703 487</b>	<b>-1 486 819</b>	<b>-295 162</b>	<b>-688 164</b>

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Amortyzacja	-3 489	-9 874	-2 460	-8 782
Zużycie materiałów i energii	-139 195	-274 283	-71 184	-150 677
Usługi obce	-523 055	-1 104 192	-196 533	-466 349
Podatki i opłaty, w tym:	-1 244	-4 676	-3 576	-7 477
Wynagrodzenia	-23 028	-63 175	-19 470	-50 072
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-4 933	-12 310	-3 530	-9 310
Pozostałe koszty rodzajowe	-9 933	-29 243	-9 561	-29 547
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-15 628	-36 556	-3 866	-8 277
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki				331
<b>Razem</b>	<b>-720 504</b>	<b>-1 534 309</b>	<b>-310 179</b>	<b>-730 159</b>

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
W koszcie własnym sprzedaży	-703 487	-1 486 819	-295 162	-688 164
W zmianie stanów aktywów	-7 763	-3 040	-12 780	-37 860
W kosztach sprzedaży	-2 180	-4 786	-1 182	-3 111
W kosztach ogólnych zarządu	-14 837	-42 705	-13 835	-39 215
W innych pozycjach				
<b>Razem:</b>	<b>-728 267</b>	<b>-1 537 349</b>	<b>-322 959</b>	<b>-768 350</b>

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

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

## Nota 20. Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Koszty sprzedaży	-2 180	-4 786	-1 182	-3 111
Koszty zarządu	-14 837	-42 705	-13 835	-39 215
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne		-1 699		-2 512
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne		291	-62	2 042
Koszty restrukturyzacji				
Wynik z rozliczeń spraw sądowych	-120	-96		
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	399	1 572	-181	536
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych				
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych	-1 377	-4 123		
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych				
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych				
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych				
Dywidendy				
Odsetki	1	86	-415	646
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	336	-307	-330	1 187
Inne przychody	6 751	28 183	5 173	13 460
Inne koszty	-4 160	-10 044	-2 776	-6 877
<b>Przychody razem</b>	<b>7 487</b>	<b>30 131</b>	<b>5 173</b>	<b>17 871</b>
<b>Koszty razem</b>	<b>-22 674</b>	<b>-63 760</b>	<b>-18 781</b>	<b>-51 715</b>

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

Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności				
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności				
<b>Razem</b>				

Powyższe pozycje nie wystąpiły.

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>				
-zawiązanie odpisu aktualizującego				
-odwrócenie odpisu aktualizującego				
<b>Wartości niematerialne</b>				
-zawiązanie odpisu aktualizującego				
-odwrócenie odpisu aktualizującego				
<b>Należności</b>		<b>-1 408</b>	<b>-62</b>	<b>-470</b>
-zawiązanie odpisu aktualizującego		-1 699		-2 512
-odwrócenie odpisu aktualizującego		291	-62	2 042
<b>Zapasy</b>				
-zawiązanie odpisu aktualizującego				
-odwrócenie odpisu aktualizującego				
<b>Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży</b>				
-zawiązanie odpisu aktualizującego				
-odwrócenie odpisu aktualizującego				
<b>Pozostałe</b>				
-zawiązanie odpisu aktualizującego				
-odwrócenie odpisu aktualizującego				
<b>Razem odpisy aktualizujące aktywa</b>		<b>-1 699</b>		<b>-2 512</b>
<b>Razem odwrócenie odpisów aktualizujących</b>		<b>291</b>	<b>-62</b>	<b>2 042</b>

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych				
Przychody ze sprzedaży do jednostek pozostałych				
Koszt własny sprzedaży do jednostek powiązanych				
Koszt własny sprzedaży do jednostek pozostałych				
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych				
Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-1 377	-4 123		
<b>Wynik na inwestycjach w nieruchomości</b>	<b>-1 377</b>	<b>-4 123</b>		

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Dywidendy do jednostek powiązanych				
Dywidendy do jednostek pozostałych				
Odsetki do jednostek powiązanych				
Odsetki do jednostek pozostałych	1	86	-415	646
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	336			
Ujemne różnice kursowe		-307	-330	
<b>Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej</b>	<b>337</b>	<b>-222</b>	<b>-745</b>	<b>646</b>

Inne przychody	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Dotacje otrzymane	69	12 230	3 472	9 286
Pozostałe przychody od jednostek pozostałych - refaktury	2 467	5 332	185	907
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek	4 215	10 621	1 515	3 266
<b>Razem</b>	<b>6 751</b>	<b>28 183</b>	<b>5 173</b>	<b>13 460</b>

Inne koszty	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Darowizny		279	-12	-68
Pozostałe koszty od jednostek pozostałych - refaktury	-2 467	-5 332	-185	-907
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek	-1 693	-4 991	-2 579	-5 902
<b>Razem</b>	<b>-4 160</b>	<b>-10 044</b>	<b>-2 776</b>	<b>-6 877</b>

## Nota 21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Odsetki od kredytów		-1 381	-4 933	-486	-5 337
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		-2 567	-7 660	-224	-678
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych					
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		-13	-75	-1 866	-2 947
Wycena instrumentów kapitałowych					
Odsetki z tytułu umów faktoringowych			-19	-73	-229
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych				-95	-444
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych					
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek		-436	-620	-208	-581
<b>Koszty razem finansowe</b>		<b>-3 525</b>	<b>-13 308</b>	<b>-2 952</b>	<b>-10 216</b>

**Nota 22. Podatek dochodowy**

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Podatek dochodowy część bieżąca	-35 814	-21 448
Podatek dochodowy część odroczonea	14 832	14 742
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
<b>Razem podatek dochodowy</b>	<b>-20 982</b>	<b>-6 706</b>

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	113 420	33 166
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-21 550	-6 301
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	568	-405
Inne		
<b>Podatek dochodowy w rachunku wyników</b>	<b>-20 982</b>	<b>-6 706</b>

Podatek odroczoney	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>39 465</b>	<b>21 829</b>	<b>33 141</b>
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	717	638	579
- z tytułu pozostałych rezerw	828	780	17 501
- z tytułu naliczonych odsetek		1	4
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	592	1 221	1 055
- z tytułu wyceny inwestycji	125	113	147
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	24 467	8 389	
- z tytułu strat z lat ubiegłych	4 028	5 202	10 048
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	5 371	4 608	33
- z tytułu różnic kursowych	43	44	35
- pozostałe	3 293	833	3 739
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>27 112</b>	<b>24 307</b>	<b>29 518</b>
- z tytułu naliczonych odsetek	1	212	517
- z tytułu wyceny inwestycji	891	3 407	3 423

- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	7 184	4 266	7 617
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	18 024	16 133	17 325
- z tytułu różnic kursowych	3	2	2
- z tytułu wartości firmy			
- pozostałe	1 009	288	634
<b>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto</b>	<b>12 353</b>	<b>-2 478</b>	<b>3 623</b>

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
<b>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu</b>	<b>-2 478</b>	<b>-11 119</b>	<b>-6 457</b>
Odniesienie na wynik finansowy	14 832	8 641	10 080
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody			
Inne odniesienie na kapitał własny			
Jednostki zależne			
<b>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu</b>	<b>12 353</b>	<b>-2 478</b>	<b>3 623</b>

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
<b>Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu</b>	<b>-16 142</b>	<b>-2 410</b>	<b>-2 410</b>
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	28 843	6 988	5 891
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-35 814	-20 720	-21 448
<b>Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu</b>	<b>-23 113</b>	<b>-16 142</b>	<b>-17 967</b>

**Nota 23. Inne całkowite dochody**

Inne całkowite dochody	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
<b>Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat</b>				
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych				
Zyski i straty aktuarialne				
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach				
<b>Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków</b>				
Skutki wyceny instrumentów finansowych przez inne całkowite dochody				
Część efektywna rachunkowości zabezpieczeń				
Skutki aktualizacji majątku trwałego				
Przeniesienie do sprawozdania z rachunku zysku i strat				
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w innych całkowitych dochodach				
<b><u>Inne całkowite dochody netto</u></b>	-	-	-	-
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących				
<b><u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u></b>		-	-	-

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



## Nota 24. Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	42 710	92 438	15 760	26 460
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej				
<b>Razem</b>	<b>42 710</b>	<b>92 438</b>	<b>15 760</b>	<b>26 460</b>
<b>Średnioważona ilość akcji zwykłych w tysiącach sztuk</b>	<b>91 744</b>	<b>91 744</b>	<b>91 744</b>	<b>91 744</b>
<b>Podstawowy zysk na jedną akcję</b>	<b>0,47</b>	<b>1,01</b>	<b>0,17</b>	<b>0,29</b>
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)				
<b>Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję</b>	<b>42 710</b>	<b>92 438</b>	<b>15 760</b>	<b>26 460</b>
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk				
Teoretyczna zamiana obligacji zamiennych w tysiącach sztuk				
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk</b>	<b>91 744</b>	<b>91 744</b>	<b>91 744</b>	<b>91 744</b>
<b>Rozwodniony zysk na jedną akcję</b>	<b>0,47</b>	<b>1,01</b>	<b>0,17</b>	<b>0,29</b>

## Nota 25. Segmenty operacyjne

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

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

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
<b>Działalność kontynuowana</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	1 551 391	96 952	29 447	-	33 308	1 711 098	-63 922	1 647 175
Koszt własny sprzedaży	-1 427 219	-74 018	-14 376	-	-31 391	-1 547 004	60 185	-1 486 819
Zysk brutto na sprzedaży	124 172	22 934	15 071	-	1 917	164 094	-3 737	160 357
EBIT	96 904	13 598	9 638	-	11 337	131 477	-4 835	126 642
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	92 855	13 757	1 164	-	11 834	119 610	-6 190	113 420
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-19 062	-2 582	-55	-	-	-21 699	717	-20 982
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	73 793	11 175	1 109	-	11 834	97 911	-5 473	92 438
<b>Działalność zaniechana</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>	<b>73 793</b>	<b>11 175</b>	<b>1 109</b>	<b>-</b>	<b>11 834</b>	<b>97 911</b>	<b>-5 473</b>	<b>92 438</b>
<b>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</b>	<b>73 793</b>	<b>11 175</b>	<b>1 109</b>	<b>-</b>	<b>11 834</b>	<b>97 911</b>	<b>-5 473</b>	<b>92 438</b>

Na skutek reorganizacji Grupy i likwidacji spółki Expo Mazury S.A. w likwidacji segment działalności wystawowo – targowej, w którym działa Expo Mazury S.A. w likwidacji w pierwszych trzech kwartałach 2021 r. nie przyniósł oraz nie wygenerował wyniku. Począwszy od dnia 01.01.2021 r. Grupa nie prowadzi działalności w tym segmencie, a uzyskany wynik przez Spółkę Expo Mazury S.A. w likwidacji w III kwartałach 2021 roku wynikał głównie z rozliczenia dotacji i został ujawniony w segmencie Pozostałe.

Koncentracja odbiorców wg segmentów działalności	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021
Odbiorca 1	<b>834 569</b>					<b>834 569</b>		<b>834 569</b>
Odbiorca 2	175 346					175 346		175 346
Odbiorca 3	<b>120 837</b>					<b>120 837</b>		<b>120 837</b>
<b>RAZEM</b>	<b>1 130 751</b>					<b>1 130 751</b>		<b>1 130 751</b>

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2021
Aktywa trwałe	616 218	116 078	593 001			1 325 297	-613 193	712 104
Aktywa obrotowe	876 361	352 126	7 434		135 928	1 371 849	-163 045	1 208 804
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 492 579</b>	<b>468 204</b>	<b>600 435</b>	-	<b>135 928</b>	<b>2 697 146</b>	<b>-776 237</b>	<b>1 920 909</b>
Kapitał własny	<b>445 660</b>	<b>301 686</b>	<b>406 091</b>		<b>135 928</b>	<b>1 289 365</b>	<b>-742 657</b>	<b>546 708</b>
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	428 272	75 871	173 805			677 948	-6 929	671 019
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	<b>618 647</b>	<b>90 647</b>	<b>20 539</b>			<b>729 833</b>	<b>-26 652</b>	<b>703 181</b>
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>1 492 579</b>	<b>468 204</b>	<b>600 435</b>	-	<b>135 928</b>	<b>2 697 146</b>	<b>-776 237</b>	<b>1 920 909</b>

Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano-montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo-targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2021
Wartość firmy przypisana do segmentu	<b>4 509</b>							<b>4 509</b>
Stopa wolna od ryzyka	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%		
Ryzyko ogólne wg. Damodorana	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%		
współczynnik beta dla branży wg. Damodorana	0,72	0,58	0,36	0,86	0,37	0,58		
Ryzyka jednostkowe	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%		
<b>Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych</b>	<b>9,20%</b>	<b>7,80%</b>	<b>5,60%</b>	<b>10,60%</b>	<b>5,70%</b>	<b>7,78%</b>		<b>7,78%</b>

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	<b>730 810</b>	<b>64 127</b>	<b>24 791</b>	<b>3 732</b>	<b>3 406</b>	<b>826 866</b>	<b>-61 477</b>	<b>765 389</b>
Koszt własny sprzedaży	-673 921	-49 269	-20 311	-1 843	-3 702	-749 046	60 882	-688 164
Zysk brutto na sprzedaży	<b>56 889</b>	<b>14 858</b>	<b>4 480</b>	<b>1 889</b>	<b>-296</b>	<b>77 820</b>	<b>-595</b>	<b>77 225</b>
EBIT	27 232	8 299	4 207	5 060	-296	44 502	-2 954	41 548
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	<b>18 282</b>	<b>7 791</b>	<b>1 115</b>	<b>3 878</b>	<b>-296</b>	<b>30 770</b>	<b>2 395</b>	<b>33 166</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-3 487	-1 500	-158	-1 132		-6 277	-429	-6 706
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	<b>14 795</b>	<b>6 291</b>	<b>957</b>	<b>2 746</b>	<b>-296</b>	<b>24 493</b>	<b>1 968</b>	<b>26 460</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej								
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b><u>14 795</u></b>	<b><u>6 291</u></b>	<b><u>957</u></b>	<b><u>2 746</u></b>	<b><u>-296</u></b>	<b><u>24 493</u></b>	<b><u>1 968</u></b>	<b><u>26 460</u></b>
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	<b><u>14 795</u></b>	<b><u>6 291</u></b>	<b><u>957</u></b>	<b><u>2 746</u></b>	<b><u>-296</u></b>	<b><u>24 493</u></b>	<b><u>1 968</u></b>	<b><u>26 460</u></b>

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2020
Aktywa trwałe	561 378	109 297	234 847	153 581		1 059 103	-513 769	545 334
Aktywa obrotowe	523 226	273 767	8 541	2 704		808 237	-55 535	752 702
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 084 604</b>	<b>383 064</b>	<b>243 388</b>	<b>156 284</b>	<b>-</b>	<b>1 867 340</b>	<b>-569 304</b>	<b>1 298 036</b>
Kapitał własny	376 115	283 160	179 663	109 182		948 120	-518 243	429 877
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	281 240	32 117	43 346	23 165		379 868	10 956	390 823
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	427 249	67 787	20 380	23 937		539 353	-62 016	477 337
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>1 084 604</b>	<b>383 064</b>	<b>243 388</b>	<b>156 284</b>	<b>-</b>	<b>1 867 340</b>	<b>-569 304</b>	<b>1 298 036</b>

Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2020
Wartość firmy przypisana do segmentu	<b>4 509</b>			<b>8 517</b>				<b>13 026</b>
Stopa wolna od ryzyka	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%			
Ryzyko ogólne wg. Damodorana	6,06%	6,06%	6,06%	6,06%	6,06%			
współczynnik beta dla branży wg. Damodorana	0,75	0,85	0,63	0,75	0,93			
Ryzyka jednostkowe	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%			
<b>Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych</b>	<b>8,80%</b>	<b>9,70%</b>	<b>7,71%</b>	<b>8,80%</b>	<b>10,43%</b>			<b>10,43%</b>

**Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

Transakcje z jednostkami powiązаныmi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązane nieposiadające powiązań kapitałowych		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel	
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Przychody ze sprzedaży	63 466	68 999						
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek	876	1 582						
Pozostałe przychody								
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych								
Nabycie usług i inne koszty operacyjne		-907						
Nabycia aktywów trwałych								
Koszty odsetek	-1 948	-2 142						
Pozostałe koszty								
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń							5 685	3 670
Należności z tytułu pożyczek								
Należności handlowe i pozostałe	14 378	21 673						
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe	-1 134	-22 764						



Wynagrodzenia kluczowego personelu jednostek zależnych	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020	
Zarząd	MIRBUD S.A.		5 357	3 504			
Rada Nadzorcza	MIRBUD S.A.		328	166			
Zarząd	Kobylarnia S.A.		1 260	1 291			
Rada Nadzorcza	Kobylarnia S.A.		41	41			
Zarząd	JHM Development S.A.		1 321	1 033			
Rada Nadzorcza	JHM Development S.A.		61	66			
Zarząd	Marywilska 44 Sp. z o. o.		771	647			
Rada Nadzorcza	Marywilska 44 Sp. z o. o.		60	60			
Zarząd	Expo Mazury S.A. w likwidacji						
Rada Nadzorcza	Expo Mazury S.A. w likwidacji		150	66			
<b>Razem</b>			<b>9 349</b>	<b>6 874</b>			

**Nota 27. Wynagrodzenie biegłego rewidenta**

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	96	110
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego	46	53
Pozostałe usługi		
<b>Razem</b>	<b>142</b>	<b>163</b>

**Nota 28. Instrumenty finansowe**

Aktywa finansowe wg MSR 39	Dostępne do sprzedaży		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Pożyczki i należności		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Należności handlowe i inne					608 115	297 092		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					285 509	288 997		
Pozostałe aktywa finansowe								
<b>Razem Aktywa finansowe</b>	-	-	-	-	<b>893 624</b>	<b>586 089</b>	-	-
Przychody z dywidend								
Przychody z tytułu odsetek	-	-	-	-	86	646	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych					-307	1 187		
Odwrotczenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-	-	-	-	-1 408	-470	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji								
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-			-	-
<b>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych</b>	-	-	-	-	<b>-1 630</b>	<b>1 363</b>	-	-

Zobowiązania finansowe wg MSR 39	Instrumenty kapitałowe		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Kredyty	-	-	-	-	396 891	372 795	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					911 459	642 647		
Pozostałe zobowiązania finansowe								
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>	-	-	-	-	<b>1 308 350</b>	<b>1 015 442</b>	-	-
Odsetki	-	-	-	-	-12 613	-6 244	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych						-444		
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
<b>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych</b>	-	-	-	-	<b>-12 613</b>	<b>-6 688</b>	-	-

Instrumenty finansowe wg hierarchii wartości godziwej	Poziom I		Poziom II		Poziom III	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
<b>Aktywa</b>	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe a aktywach	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
<b>Zobowiązania</b>	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-

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

### Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych

Nie stwierdzono, żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

### Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi

Pozycja nie występuje.

### Nota 31. Połączenia przedsięwzięć

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

### Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne

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

### Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

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

### Nota 34. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Pracownicy nieprodukcyjni	486	389
Pracownicy produkcyjni	289	275
Pracownicy na umowach kontraktowych	209	161
<b>Razem</b>	<b>984</b>	<b>825</b>

### Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone

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

Zgodnie z podjętą uchwałą Walne Zgromadzenie postanowiło przeznaczyć część zysku za rok obrotowy 2020 w kwocie 7.339.536,00 zł, na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Emitenta, tj. 0,08 zł na jedną akcję.

Za dzień dywidendy przyjęto dzień 01.07.2021 roku, natomiast wypłata dywidendy nastąpiła z dniem 16.08.2021 roku.

### 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:		dd-mm-rrrr
		30.09.2021			30.09.2021		31.12.2020		
Zabezpieczenie kredytu 202-129/3/II/2/2008	hipoteka	2 196	26 700	26 700	20 686	21 283		01.03.2023	
Zabezpieczenie pożyczki ARP	hipoteka		60 000		14 500			28.02.2023	
Zabezpieczenie kredytu S/64/11/2018/1245/K/KON BOŚ BANK	hipoteka			44 235		34 371		31.05.2020	
Zabezpieczenie kredytu S/65/11/2018/1245/K/KOO BOŚ BANK	hipoteka			44 235		34 371		31.05.2020	
Zabezpieczenie kredytu KIN 173850	depozyt pieniężny, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie	22 951	53 540	57 030	86 138	7 530		02.05.2028	
Zabezpieczenie kredytu KRB 13313177	cesja wierzytelności, zastawa rejestrowy rachunku bankowego		4 040	7 530	4 040	7 530		29.12.2022	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego 3472510/34/K/OB/19, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	hipoteka			30 260		13 407		31.12.2021	
Zabezpieczenie kredytu rewalwingowego 3472510/33/K/RE/19, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości	hipoteka			510		13 407		31.12.2021	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego 3472510/162/K/OB/18, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	hipoteka			21 640		14 949		31.12.2021	

Zabezpieczenie kredytu KIN/1718350	hipoteka			49 500		81 718	02.05.2028
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 30/KG010/18, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	hipoteka			5 400		1 574	31.07.2021
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego zgodnie z umową nr 22/KG110/19 udzielonego przez Bank Spółdzielczy	hipoteka	7 704	17 645	17 645	11 417	11 624	31.12.2034
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 3472510/248/K/OB/19, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	hipoteka			27 115		13 376	31.12.2022
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego, zgodnie z umową U0001659946897, udzielonego przez ALIOR BANK S.A.	hipoteka		56 250			81 718	27.03.2026
Zabezpieczenie kredytu WK14-000016	hipoteka		15 000	15 000	4 197	4 588	30.11.2021
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 21/KG110/20, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	hipoteka			10 600		4 335	30.06.2022
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową nr S/71/09/2020/1245/K/KON, udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska	hipoteka			48 235		47 000	22.12.2022
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 050/20/23, udzielonego przez Warszawski Bank Spółdzielczy	hipoteka			23 315		22 155	31.12.2022
Zabezpieczenie transakcji skarbowej IRS zgodnie z umową kredytową nr U0002350765350	hipoteka			6 000		81 495	27.07.2018



Zabezpieczenie kredytu nieodnawialnego, zgodnie z umową nr WAR/6570/19/682/RB udzielonego przez BNP Paribas Bank Polska S.A.	hipoteka	3 177	6 465	6 465	14 296	14 296	10.08.2024
Zabezpieczenie kredytu 19/5066	hipoteka	5 176	9 317	9 317	15 355	292	31.12.2029
Gwarancja zabezpieczenia zobowiązań, umowa o udzielenie gwarancji nr 4619-00715	weksel, zastaw rejestrowy			11 700		3 241	30.09.2021
Umowa o udzielenie gwarancji nr 4620-04744	weksel, zastaw rejestrowy	16 100	24 150	24 150	3 111	3 241	15.02.2022
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 050/21/7, udzielonego przez Warszawski Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	6 457	11 700		13 823		30.06.2023
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową K01311/20, udzielonego przez Santander Bank Polska	zabezpieczenie hipoteczne	37 655	75 436		73 954		04.11.2023
Zabezpieczenie kredytu na VAT, zgodnie z umową K01311/20, udzielonego przez Santander Bank Polska	zabezpieczenie hipoteczne	1 278	33 286				04.11.2023
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/30/K/OB./21, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	5 788	33 286		11 485		30.12.2023
Zabezpieczenie obligacji serii B	hipoteka			15 015		1 289	14.08.2021
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową nr S/10/07/2021/1245/K/KON, udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska	zabezpieczenie hipoteczne		47 850		5 823		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	6 594	16 331	16 267	18 579	18 579	31.10.2030
<b>Razem</b>	-	<b>115 076</b>	<b>490 996</b>	<b>517 864</b>	<b>297 404</b>	<b>537 369</b>	-

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Rzeczowe aktywa trwałe	52 249	181 989	187 663
Nieruchomości inwestycyjne	227 913	36 318	36 351
Aktywa finansowe			
Wartości niematerialne			
Pozostałe aktywa	110 336	93 815	36 945
<b>Razem</b>	<b>390 498</b>	<b>312 122</b>	<b>260 959</b>

### **Nota 38. Sprawy sądowe**

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

Na dzień 30.09.2021 r. toczyły się sprawy sądowe dotyczące zobowiązań przeciwko Emitentowi, na łączną wartość przedmiotu sporu 3.428 tys. zł.

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

Na dzień 30.09.2021 r. toczyły się sprawy sądowe dotyczące wierzytelności z powództwa Emitenta, na łączną wartość przedmiotu sporu 3.030 tys. zł.

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

W dniu 25.02.2020 r. KOBYLARNIA S.A. jako lider konsorcjum wniosła pozew przeciwko GDDKiA o wartości przedmiotu sporu 67.422 tys. zł obejmujący roszczenie o waloryzację wynagrodzenia Konsorcjum w związku z realizacją zadań inwestycyjnych: obwodnica Inowrocławia (łącznik), obwodnica Bolkowa, budowa fragmentu drogi ekspresowej S-5. Łączna wartość sporów KOBYLARNIA S.A. z GDDKiA na dzień 30.09.2021 r. wyniosła 71.820 tys. zł.

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

**Nota 39. Zobowiązania warunkowe**

Wykaz udzielonych poręczeń dla innych podmiotów wg jednostek	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN		Wartość zobowiązania tys. PLN		data wygaśnięcia poręczenia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	
		30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020	
<b><u>Wobec jednostek powiązanych</u></b>	-	-	-	-	-	-
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o	Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANK S.A.	49 500	49 500	22 951	25 565	02.05.2028
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o	Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANK POLSKA S.A.	4 500	4 500			30.09.2022
JHM 1 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANK POLSKA S.A.	10 604	10 595	6 595	7 053	30.09.2031
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	15 000	15 000			30.11.2021
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	5 176	5 591	31.12.2029
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A		22 500			31.12.2020
<b><u>Wobec pozostałych jednostek</u></b>	-	-	-	-	-	-
<b><u>Razem</u></b>	-	-	<b>88 922</b>	<b>135 563</b>	<b>50 822</b>	<b>38 209</b>

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	481 125	332 537	325 487
Z tytułu usunięcia wad i usterek	303 947	177 919	131 148
Z tytułu zwrotu zaliczki	135 491	201 210	125 035
<b><u>Razem</u></b>	<b>920 564</b>	<b>711 665</b>	<b>581 670</b>

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

Grupa ryzyk	Ryzyko	Możliwość wystąpienia	Znaczenie dla działalności Grupy	Wpływ ryzyka za wynik finansowy	Wpływ ryzyka na kapitał własny
Ryzyko związane z pandemią koronawirusa	Ograniczenia administracyjne prowadzenia działalności budowlano-montażowej	niskie	wysokie	wysoki	wysoki
	Dostępności siły roboczej i zakłóceń łańcucha dostaw	średnie	średnie	średni	średni
Zewnętrzne ryzyka finansowe	zmiany stóp procentowych	niskie	średnie	średni	średni
	zmiany kursów walut	wysokie	wysokie	wysoki	wysoki
	związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych	wysokie	wysokie	średni	średni
Ryzyka związane z koniunkturą	zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce	wysokie	wysokie	wysoki	średni
	w branży budowlanej	wysokie	wysokie	wysoki	średni
Ryzyka związane z konkurencją	w branży budowlanej	wysokie	wysokie	wysoki	wysoki
Zewnętrzne ryzyka prawne	zmiany przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego	średnie	średnie	średni	średni
	związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	niskie	wysokie	wysokie	średnie
Ryzyka związane z bieżącą działalnością	związane z realizacją strategii rozwoju	średnie	wysokie	średnie	średnie
	związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	wysokie	wysokie	średnie	wysokie
	związane z infrastrukturą budowlaną	niskie	średnie	niskie	niskie
	związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	niskie	średnie	średnie	niskie
	związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń	niskie	średnie	średnie	niskie
	związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty	niskie	średnie	średnie	niskie

**budowlane**

<b>związane z procesem produkcyjnym</b>	niskie	wysokie	średnie	niskie
---	--------	---------	---------	--------

### **Ryzyko związane z pandemią koronawirusa**

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

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

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

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

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

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

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

W perspektywie obecnego okresu rozliczeniowego Zarząd Emitenta przewiduje możliwy wpływ tego ryzyka na wynik finansowy - obniżenie o ok. 40%, nie przewiduje wpływu na kapitał własny Emitenta.

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

Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie, a także ryzyka związane z działalnością Emitenta i poszczególnych spółek z Grupy. Emitent wskazuje, że w zakresie

wymaganym przez przepisy prawa będzie informował o nowych uwarunkowaniach mających istotny wpływ na działalność operacyjną, wyniki finansowe oraz perspektywy Emitenta i grupy kapitałowej Emitenta.

### Zarządzanie ryzykiem finansowym

Zarządzanie 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,
- ciągle monitorowanie poziomu zadłużenia Grupy,
- efektywne zarządzanie kapitałem obrotowym,
- koordynowanie przez Jednostkę Dominującą procesów zarządzania płynnością finansową w spółkach Grupy.

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

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

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

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

---

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

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

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

---

## Ryzyko zmiany stóp procentowych

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

Na dzień 30.09.2021r. w Grupie Kapitałowej MIRBUD transakcje zabezpieczające stopę procentową dla długoterminowych kredytów złotówkowych zawarły Spółki JHM2 sp. z o.o. i Kobyłarnia S.A. Zabezpieczony poziom stopy WIBOR kształtuje się w przedziale od 1,80 p. p do 2,05 p. p.



Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	396 891	372 795		
Pożyczki udzielone				
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe	11 941	13 519		
<b>Razem</b>	<b>408 832</b>	<b>386 314</b>		

### Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, racjonalnie możliwych zmiany stóp procentowych, oszacowane zostały na dzień 30 września 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku na poziomie – 1,0/+1,0 punktu procentowego (na dzień 31 grudnia 2019 roku na tym samym poziomie) dla złotego i euro.

Poniżej podano wpływ zmiany stóp procentowych na wynik netto i sumę bilansową według stanu na dzień 30 września 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 30.09.2021	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
		Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	396 891	-3 215	3 215
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe					
<b>Razem</b>	<b>396 891</b>	<b>-3 215</b>	<b>3 215</b>	<b>3 969</b>	<b>-3 969</b>

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 31.12.2020	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
		Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	372 795	-3 020	3 020
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	13 519	-110	110	135	-135
<b>Razem</b>	<b>386 314</b>	<b>-3 129</b>	<b>3 129</b>	<b>3 863</b>	<b>-3 863</b>

### Ryzyko zmiany kursów walut

W Grupie MIRBUD jedynie MIRBUD S.A. generuje przychody w walucie obcej. W pierwszych trzech kwartałach 2021r Spółka MIRBUD S.A. generowała ponad 13% 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 pierwszych trzech kwartałach 2021 Emitent zabezpieczał średnio ok. 70% przychodu walutowego transakcjami terminowymi sprzedaży walut.

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		USD		Inne	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	1 423	1 528				
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	33 346	6 248				
Zobowiązania handlowe i pozostałe						
Środki pieniężne	1 194	3 127				
Inne aktywa finansowe						
<b>Razem</b>	<b>35 962</b>	<b>10 903</b>				

### Ryzyko zmiany kursów walut – wrażliwość na zmiany

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)	Stan na: 30.09.2021	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%
		Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	1 423	115	-115
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	33 346	2 701	-2 701	3 335	-3 335
Zobowiązania handlowe i pozostałe					
Środki pieniężne	1 194	97	-97	119	-119
Inne aktywa finansowe					
<b>Razem</b>	<b>35 962</b>	<b>2 913</b>	<b>-2 913</b>	<b>3 596</b>	<b>-3 596</b>

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)	Stan na: 31.12.2020	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%
		Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	1 528	124	-124
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	6 248	506	-506	625	-625
Zobowiązania handlowe i pozostałe					
Środki pieniężne	3 127	253	-253	313	-313
Inne aktywa finansowe					
<b>Razem</b>	<b>10 903</b>	<b>883</b>	<b>-883</b>	<b>1 090</b>	<b>-1 090</b>

Zarząd Emitenta szacuje, że w czwartym kwartale 2021r udział przychodów w walucie euro nie ulegnie zmianie. Na dzień 30.09.2021r Emitent miał zabezpieczone przed ryzykiem kursowym ok. 5% szacowanego przychodu walutowego.

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

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

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

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

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

## **Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce**

### **- zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce**

Przychody Spółek z Grupy MIRBUD w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego też osiągnane 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 osiągnane 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 osiągnane 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 osiągnane przez Grupę, przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością. Na obecną koniunkturę w branży deweloperskiej wpływ mają niskie stopy procentowe kredytów hipotecznych, którym jednak towarzyszy utrzymywanie zaostrzonej polityki wielu banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych. W efekcie takiego podejścia wielu potencjalnych klientów deweloperów nie jest w stanie uzyskać potrzebnego kredytu na zakup mieszkania na rozsądnych warunkach.

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

Wystąpienie w przyszłości kryzysów finansowych, gospodarczych, recesji czy okresów spowolnienia gospodarczego lub innych czynników negatywnie wpływających na branżę deweloperską może mieć

istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

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

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

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

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

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

#### **- nagłe zmiany cen mieszkań**

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

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

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

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

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

#### **Ryzyka związane z konkurencją:**

##### **- w branży budowlanej**

Wzrost gospodarczy w Polsce i kumulacja realizacji w tym samym czasie wielu inwestycji

budowlanych zarówno infrastrukturalnych jak i kubaturowych przekłada się na ograniczoną dostępność materiałów i usług podwykonawców, co powoduje wzrost cen a także wzmaga konkurowanie poprzez oferowanie najdogodniejszych terminów płatności dla dostawców i podwykonawców.

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

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

#### **- w branży deweloperskiej**

Regiony kraju, w których działa Grupa - cechuje wysoki stopień konkurencji w branży deweloperskiej. JHM DEVELOPMENT S.A. bierze pod uwagę intensywność konkurencji na rynkach lokalnych na których rozważane jest rozpoczęcie działalności deweloperskiej lub realizacja kolejnych projektów. Z reguły Spółka koncentruje się na lokalizacjach, gdzie konkurencja jest ograniczona. Występowanie ograniczonej konkurencji w czasie, gdy rozważane jest rozpoczęcie inwestycji nie oznacza jednak, że konkurencyjne podmioty nie podejmą inwestycji na tym samym 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 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 spółek zależnych JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o.

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



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

### **Zewnętrzne ryzyka prawne**

#### **- zmiany przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego**

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

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

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

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

### **Ryzyka związane z bieżącą działalnością**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) budownictwo ogólne, inżynieria lądowa, budowa dróg i autostrad,
- b) budowa obiektów przemysłowych,
- c) roboty instalacyjne.



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

Niezależnie od powyższego zapłata nieprzewidzianych kar umownych, czy też odszkodowań może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółek. Należy jednak zaznaczyć, iż w latach 2005-2020 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółki nie poniosły znaczących obciążeń.

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

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

Ponadto na podstawie art. 6491 – 6495 Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor (generalny wykonawca) jest zobowiązana do udzielenia gwarancji zapłaty wykonawcy (generalnemu wykonawcy) za roboty budowlane w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, a także akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego na zlecenie inwestora. Wystąpienie któregośkolwiek ze wskazanych powyżej czynników przekładających się na powstanie roszczeń wobec Spółek, może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

#### **- związane z procesem produkcyjnym**

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

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

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

#### Nota 41. Zarządzanie kapitałem

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

Narzędziami służącymi do utrzymania i korygowania strukturę kapitału mogą być:

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

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

Wyczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020
Kredyty ogółem	396 891	372 795
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-285 509	-288 997
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>111 382</b>	<b>83 798</b>
Kapitał własny	546 708	461 610
<b>Kapitał ogółem</b>	<b>658 090</b>	<b>545 408</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia</b>	<b>17%</b>	<b>15%</b>

Wskaźniki zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020
Dług netto	111 382	83 798
EBITA	180 553	98 406
Kapitał własny	546 708	461 610
Aktywa razem	1 920 909	1 539 129
<b>dług netto/EBITDA</b>	<b>0,6</b>	<b>0,9</b>
<b>kapitał własny/aktywa ogółem</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>

Przyjęto EBIT z ostatnich 12 miesięcy.

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

### 1. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
<b>Działalność kontynuowana</b>					
Przychody ze sprzedaży	17	556 651	1 158 873	220 991	550 112
Koszt własny sprzedaży	18	-505 178	-1 047 856	-204 582	-509 608
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>		<b>51 474</b>	<b>111 017</b>	<b>16 408</b>	<b>40 503</b>
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	19				
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	5 994	10 929	865	3 381
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-11 072	-30 527	-9 076	-21 683
<b>EBIT</b>		<b>46 396</b>	<b>91 419</b>	<b>8 198</b>	<b>22 202</b>
Przychody finansowe		200	2 711	525	2 115
Koszty finansowe	21	-1 790	-5 723	-2 161	-7 180
<b>Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem</b>		<b>44 806</b>	<b>88 406</b>	<b>6 561</b>	<b>17 137</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-9 490	-18 176	-1 222	-3 316
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>35 316</b>	<b>70 230</b>	<b>5 339</b>	<b>13 821</b>
<b>Działalność zaniechana</b>					
Przychody z działalności zaniechanej	23				
Koszty działalności zaniechanej					
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem</b>					
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną					
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>					
<b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>		<b>35 316</b>	<b>70 230</b>	<b>5 339</b>	<b>13 821</b>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących					
<b>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</b>	-	<b>35 316</b>	<b>70 230</b>	<b>5 339</b>	<b>13 821</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>					
Inne całkowite dochody netto	24	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat					
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków					
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	24				
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					
<b>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</b>	-	-	-	-	-

Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Łącznie całkowite dochody		35 316	70 230	5 339	13 821
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					
<b><u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	-	<b><u>35 316</u></b>	<b><u>70 230</u></b>	<b><u>5 339</u></b>	<b><u>13 821</u></b>

## 2. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>543 244</b>	<b>504 164</b>	<b>501 905</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1	64 366	58 297	58 073
Nieruchomości inwestycyjne	2			
Wartości niematerialne	3	830	1 082	1 188
Aktywa finansowe długoterminowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	447 778	429 943	424 586
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	7	275	52
rozliczenia międzyokresowe		7	275	52
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	30 262	14 567	18 006
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>651 557</b>	<b>416 583</b>	<b>322 312</b>
Zapasy	9	13 849	7 820	7 946
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22			
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	511 299	194 839	229 450
rozliczenia międzyokresowe		3 526	959	1 122
Aktywa finansowe krótkoterminowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4			1 900
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	126 409	213 924	83 016
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
<b><u>Aktywa razem</u></b>	-	<b><u>1 194 801</u></b>	<b><u>920 747</u></b>	<b><u>824 217</u></b>

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
<b>Kapitał własny</b>	<b>12</b>	<b>355 364</b>	<b>292 473</b>	<b>288 704</b>
Wyemitowany kapitał podstawowy		9 174	9 174	9 174
Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów				
Pozostałe kapitały rezerwowe		115 104	115 104	115 104
Zysk/strata netto przypadający właścicielom jednostki		160 855	148 769	150 604
Zysk/strata w okresie sprawozdawczym		70 230	19 425	13 821
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>342 079</b>	<b>292 453</b>	<b>223 807</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	8 565	7 880	6 684
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	103	103	
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	74 294	55 687	103 202
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	259 116	228 782	113 921
rozliczenia międzyokresowe				
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>497 358</b>	<b>335 821</b>	<b>311 705</b>
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	1 814	1 814	1 720
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	61 741	62 561	44 845
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	405 195	256 574	245 565
rozliczenia międzyokresowe		372	36	746
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	28 609	14 873	19 575
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>-</b>	<b>1 194 801</b>	<b>920 747</b>	<b>824 217</b>

### 3. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>44 806</b>	<b>88 406</b>	<b>6 561</b>	<b>17 137</b>
<b>Korekty razem</b>		<b>-40 380</b>	<b>-135 191</b>	<b>55 104</b>	26 848
Amortyzacja		1 730	4 920	1 555	4 132
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych					
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-399	-1 003	-1	-643
Koszty finansowania zewnętrznego		1 047	3 255	1 917	5 345
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		-6 698	178 955	15 827	94 515
Zmiana stanu należności		-32 218	-313 894	37 368	-74 434
Zmiana stanu zapasów		-5 469	-6 029	-68	499
Zmiana stanu rezerw		797	685	-2 574	-2 455
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych		-2	-118	-533	-533
Inne zmiany w kapitale obrotowym		-886	-1 963	1 613	422
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>4 426</b>	<b>-46 785</b>	<b>61 666</b>	<b>43 984</b>
Zapłacony podatek dochodowy		-4 578	-19 450	-3 154	-3 664
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>-151</b>	<b>-66 235</b>	<b>58 512</b>	<b>40 320</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych		320	1 003	-135	643
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-457	-566	-18	-54
Sprzedaż wartości niematerialnych					
Nabycie wartości niematerialnych					
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych					
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych					
Splata udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych					
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanim					
Splata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych					
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym				-1 900	-1 900
Sprzedaż pozostałych inwestycji			62 165		
Nabycie pozostałych inwestycji			-80 000	-25 714	-43 694
Otrzymane dywidendy			1 717	1 835	1 835
Otrzymane odsetki		-840	994	2 115	2 115
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej				-1 059	
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną					
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>-977</b>	<b>-14 687</b>	<b>-25 407</b>	<b>-41 054</b>
Wpływy od akcjonariuszy					
Wpłaty na rzecz właścicieli			-7 340		
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		7 572	21 406	17 292	19 901
Splaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		4 134	-7 621	-9 507	-15 860
Splaty zobowiązań z tytułu leasingu		-2 811	-7 315	-2 105	-4 959

Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych					
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych					
Spląty pozostałych zobowiązań finansowych					
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-1 791	-5 723	686	-4 333
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe					
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>		<b>7 104</b>	<b>-6 593</b>	<b>6 366</b>	<b>-5 251</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		120 432	213 924	43 545	89 001
<b>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>5 976</b>	<b>-87 515</b>	<b>39 471</b>	<b>-5 985</b>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych					
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych					
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>126 409</b>	<b>126 409</b>	<b>83 016</b>	<b>83 016</b>
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		50 230	50 230	17 379	17 379

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

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk/strata w okresie sprawozdawczym	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2021</b>	<b>9 174</b>		<b>115 104</b>	<b>148 769</b>	<b>19 425</b>		<b>292 473</b>
Przeniesienie zysku na kapitał podstawowy				19 425	-19 425		-
Łączne zyski (straty) za okres					70 230		70 230
Inne całkowite dochody							-
Całkowite dochody za okres							-
Wkłady właścicieli							-
Wyплаты na rzecz właścicieli				-7 340			-7 340
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
<b>Stan na 30-09-2021</b>	<b>9 174</b>		<b>115 104</b>	<b>160 855</b>	<b>70 230</b>		<b>355 364</b>



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

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk/strata w okresie sprawozdawczym	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2020</b>	<b>9 174</b>		<b>115 104</b>	<b>143 218</b>	<b>7 386</b>		<b>274 883</b>
Przeniesienie zysku na kapitał podstawowy				7 386	-7 386		-
Łączne zyski (straty) za okres					13 821		<u>13 821</u>
Inne całkowite dochody							-
Całkowite dochody za okres							-
Wkłady właścicieli							-
Wyплаты na rzecz właścicieli							-
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
<b>Stan na 30-09-2020</b>	<b>9 174</b>		<b>115 104</b>	<b>150 604</b>	<b>13 821</b>		<b>288 704</b>

## 5. Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Koszty sprzedaży				
Koszty zarządu	-8 036	-22 643	-6 375	-16 728
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne			-55	-1 980
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne		291		
Koszty restrukturyzacji				
Wynik z rozliczeń spraw sądowych	-120	-96	39	39
Wynik na zbyciu nieinwestycyjnych aktywów trwałych	399	1 003	1	643
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		1 717		
Odsetki, poręczenia	200	994	525	2 115
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	1 584	683	-1 071	446
Inne przychody	4 011	8 952	826	2 252
Inne koszty	-2 916	-7 788	-1 575	-2 975
<b>Przychody razem</b>	<b>6 194</b>	<b>13 640</b>	<b>1 390</b>	<b>5 497</b>
<b>Koszty razem</b>	<b>-11 072</b>	<b>-30 527</b>	<b>-9 076</b>	<b>-21 683</b>

## 6. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Odsetki od kredytów		-750	-2 699	-912	-3 582
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		-193	-537	-170	-463
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych		-700	-1 948	-713	-2 142
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		-13	-75	-51	-184
Wycena instrumentów kapitałowych					
Odsetki z tytułu umów faktoringowych			-19	-73	-229
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych					
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych					
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek		-135	-446	-243	-580
<b>Koszty razem finansowe</b>		<b>-1 790</b>	<b>-5 723</b>	<b>-2 161</b>	<b>-7 180</b>

## 7. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
<b><u>Należności długoterminowe</u></b>			<b>1 010</b>
należności handlowe od jednostek powiązanych			1 010
należności handlowe od pozostałych jednostek			
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek powiązanych			
<b><u>Należności krótkoterminowe</u></b>	<b>507 774</b>	<b>193 880</b>	<b>227 319</b>
należności handlowe od jednostek powiązanych	14 378	21 708	21 673
należności handlowe od pozostałych jednostek	370 839	92 652	135 762
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	85 732	61 836	64 056
inne należności od jednostek powiązanych			1 835
inne należności od pozostałych jednostek	3	8	20
kwoty przekazane na dostawy	33 791	13 854	3 973
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych			
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	3 030	3 822	
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
<b>Razem</b>	<b>507 774</b>	<b>193 880</b>	<b>228 329</b>

Struktura wiekowa krótkoterminowych należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
<b><u>Należności handlowe brutto</u></b>	<b>529 894</b>	<b>216 292</b>	<b>235 630</b>
nieprzeterminowane	451 265	180 806	193 830
wymagalne do 1 miesiąca	294 905	83 787	121 724
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	70 528	34 381	8 051
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	85 732	61 836	64 056
wymagalne od 1 roku do 5 lat			
przeterminowane do 1 miesiąca	36 869	1 126	10 625
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	12 006	12 845	8 441
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	7 621	34	3 559
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	1 096	532	1 724
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	21 036	21 750	17 451
należności, w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło	-563	-563	-563
odpis aktualizujący należności	-21 557	-21 848	-6 739
<b><u>Należności handlowe netto</u></b>	<b>507 774</b>	<b>193 880</b>	<b>228 329</b>

## 8. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
<b><u>Zobowiązania długoterminowe</u></b>	<b>259 116</b>	<b>228 782</b>	<b>113 921</b>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych			
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	74 718	58 209	44 246
zaliczki otrzymane	184 398	170 574	69 675
<b><u>Zobowiązania krótkoterminowe</u></b>	<b>404 823</b>	<b>256 538</b>	<b>243 211</b>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	1 134	128	764
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych	13 635	15 985	22 000
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	321 716	205 784	179 145
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
Zaliczki otrzymane	23 898	16 639	16 639
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	20 471	2 130	4 590
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	2 708	2 383	2 185
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	21 261	13 488	17 887
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<b><u>Razem</u></b>	<b>663 939</b>	<b>485 320</b>	<b>357 132</b>

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
<b>Zobowiązania handlowe</b>	<b>663 939</b>	<b>485 320</b>	<b>357 132</b>
<b>nieprzeterminowane</b>	<b>661 992</b>	<b>459 496</b>	<b>325 100</b>
wymagalne do 1 miesiąca	301 118	164 158	132 205
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	52 964	20 444	22 447
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	45 959	30 127	34 527
wymagalne od 1 roku do 5 lat	261 952	228 782	113 921
<b>przeterminowane, w tym:</b>	<b>1 948</b>	<b>25 824</b>	<b>32 032</b>
przeterminowane do 1 miesiąca	1 778	18 987	21 071
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	169	6 837	10 961
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
<b>Przeterminowane razem</b>	<b>1 948</b>	<b>25 824</b>	<b>32 032</b>

## 9. Struktura kosztów według rodzajów

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2021 do 30.09.2021	od 01.01.2021 do 30.09.2021	od 01.07.2020 do 30.09.2020	od 01.01.2020 do 30.09.2020
Amortyzacja	-1 730	-4 920	-1 555	-4 132
Zużycie materiałów i energii	-73 762	-140 692	-41 194	-91 675
Usługi obce	-413 690	-855 305	-150 757	-384 303
Podatki i opłaty, w tym:	-82	-597	-323	-1 135
Wynagrodzenia	-11 944	-33 782	-9 530	-24 998
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-2 923	-6 972	-1 742	-4 702
Pozostałe koszty rodzajowe	-4 293	-11 203	-5 701	-13 874
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-4 789	-17 028	-327	-1 519
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki				
<b>Razem</b>	<b>-513 214</b>	<b>-1 070 499</b>	<b>-211 128</b>	<b>-526 337</b>

### XIII. INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO

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

Najważniejszymi dokonaniem Emitenta w raportowanym okresie było:

- Dalsze uzupełnianie portfela zamówień Grupy Kapitałowej Emitenta który na dzień 30.09.2021r wynosił około 5 300 mln zł na lata 2022-2024.

Listę zawartych umów w raportowanym okresie prezentuje poniższa tabela.

Tabela: Istotne umowy zawarte przez MIRBUD S.A. w okresie 01.07.2021 do 30.09.2021

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
11.08.2021	59.919	Skarb Państwa - Sąd Apelacyjny we Wrocławiu	Budowa budynku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu przy ul. Zielińskiego, Piłsudskiego, Kolejowej, wraz z przebudową układu drogowego w rejonie ul. Kolejowej i ul. Zielińskiego.
03.09.2021	42.905	WAMA CONSTRUCTION sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku	Budowa trzech budynków wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Wielkopolskiej w Gdańsku
29.09.2021	64.569	Skarbem Państwa - Stołecznym Zarządem Infrastruktury w Warszawie	Budowa hali remontowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą z przeznaczeniem do wykonania obsługi i napraw czołgów Leopard 2
30.09.2021	49.332	LCP Corentin Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Wybudowanie budynku wraz z infrastrukturą towarzyszącą w ramach rozbudowy centrum handlowego zlokalizowanego przy ul. Akademickiej i Jana Pawła II 20 w Koszalinie.

Ponadto do najważniejszych dokonań Emitenta w raportowanym okresie było:

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

Emitent nie zanotował istotnych niepowodzeń w raportowanym okresie.

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

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

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

W raportowanym okresie w Spółkach Grupy Kapitałowej nie wystąpiło niespłacenie kredytu lub pożyczki lub naruszenie istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których

nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego

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

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

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

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

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

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

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

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

- Powzięcie w dniu 5 października 2021 roku informacji od Zamawiającego, „Zakładu Komunalnego” Sp. z o.o. w Opolu (ul. Podmiejska 69, 45 – 574 Opole), że w postępowaniu przetargowym prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego na wykonanie robót budowlanych w ramach zadania pn. „Budowa Stadionu Miejskiego w Opolu, wraz z parkingami oraz infrastrukturą techniczną” została wybrana oferta Emitenta. **Wartość oferty netto:** 169.700 tys. zł.
- otrzymanie w dniu 20 października 2021 roku zwrótnie podpisanej umowy z PDC Industrial Center 180 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (ul. Grzybowska 2 lok. 29, 00-131 Warszawa) na wybudowanie budynku magazynowego Parku Panattoni Park Swadzim II wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. **Wartość umowy netto:** 13.792 tys. euro.
- Otrzymanie przez JHM DEVELOPEMNET S.A. – podmiot zależny Emitenta w dniu 20 października 2021 r. zawiadomienia od Zarządu Hakamore Sp. o o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie (ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa) o wydaniu przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowienia w przedmiocie wpisania spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego jako współnika spółki Hakamore Sp. z o.o. w upadłości, w związku z nabyciem przez Emitenta 60.100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.005.000,00 złotych. Hakamore Sp. z o.o. w upadłości jest właścicielem atrakcyjnych, z punktu widzenia działalności deweloperskiej, nieruchomości położonych w Łodzi w dzielnicy Łódź – Górna.
- W dniu 27 października 2021r. Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. - podmiot zależny Emitenta z siedzibą w Skierniewicach poinformował, że rozważa ustanowienie programu emisji obligacji do maksymalnej kwoty 50.000.000 PLN. Obligacje w ramach Programu Emisji Obligacji wyemitowane będą w jednej lub kilku seriach jako zabezpieczone obligacje na okaziciela. Zgodnie ze wstępnymi założeniami Obligacje będą oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej (stawka referencyjna albo inna zgodnie z warunkami emisji danej serii obligacji), a termin zapadalności wyemitowanych obligacji będzie wynosił do 4. lat od dnia emisji. Zabezpieczenie obligacji będzie stanowić: (i) hipoteka ustanowiona na nieruchomości należącej do Spółki lub podmiotu z grupy kapitałowej MIRBUD S.A.; (ii) poręczenie MIRBUD S.A.; (iii) oświadczenie o



dobrowolnym poddaniu się egzekucji złożonym przez MIRBUD S.A.; (iv) oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji złożonym przez Spółkę; oraz (v) cesja praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości stanowiącej przedmiot hipoteki.

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

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

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. Na dzień 30.09.2021 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.

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.

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

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

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

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

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 12 – Kapitały do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2021r- 30.09.2021r.

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

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 12 – Kapitały do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2021r- 30.09.2021r.

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

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 12 – Kapitały do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2021r- 30.09.2021r

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

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

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

wierzytelności Emitenta.

W dniu 25.02.2020 r. KOBYLARNIA S.A. jako lider konsorcjum wniosła pozew przeciwko GDDKiA o wartości przedmiotu sporu 67 422 tys. zł obejmujący roszczenie o waloryzację wynagrodzenia Konsorcjum w związku z realizacją zadań inwestycyjnych: obwodnica Inowrocławia (łącznik), obwodnica Bolkowa, budowa fragmentu drogi ekspresowej S-5. Łączna wartość sporów KOBYLARNIA S.A. z GDDKiA na dzień 30.09.2021r wyniosła 71.820 tys. zł.

Informacje nt. postępowań sądowych zostały przedstawione w Nocie nr 38 – Sprawy Sądowe do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2021r-30.09.2021r

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

W raportowanym okresie nie nastąpiły istotne rozliczenia z tytułu spraw sądowych

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

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

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

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 39 – Zobowiązania warunkowe do Skonsolidowanego rozszerzonego sprawozdania finansowego Grupy MIRBUD za okres 01.01.2021r- 30.09.2021r.

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

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

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

Czynników zewnętrznych

- dalszej realizacji inwestycji ze środków pochodzących z funduszy unijnych,
- sytuacji gospodarczej w państwach Unii Europejskiej,
- polityki rządowej dotyczącej budownictwa, w tym szczególnie mieszkaniowego,
- polityki monetarnej (polityka stóp procentowych i jej wpływ na koszt kredytów),
- sytuacji na rynkach finansowych,
- dostępności i koszty kredytów bankowych i gwarancji,
- trendów w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań,
- poziomu i warunków konkurencji,
- tempa wzrostu inwestycji w obszarze sektora publicznego (w szczególności inwestycji w budownictwie drogowym),
- kształtowania się poziomu cen materiałów budowlanych jak i usług budowlanych,

- dostępności na rynku wykwalifikowanej kadry pracowników i poziomu ich płac,
- popytu w budownictwie mieszkaniowym,
- dalszego przebiegu pandemii korona wirusa i związanych z tym skutków gospodarczych w tym spowolnienia gospodarki, wzrostu bezrobocia, wzrostu inflacji, wpływu na branżę handlową.

#### Czynników wewnętrznych

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

#### XIV. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd dnia 29.11.2021 roku.

Jerzy Mirgos	Sławomir Nowak
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

Paweł Korzeniowski	Tomasz Sałata
Członek Zarządu	Członek Zarządu

Anna Zuchora
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych