



# GRUPA KAPITAŁOWA MIRBUD

## SKONSOLIDOWANE PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023 roku

według MSSF w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską

SPIS TREŚCI

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE .....	4
II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE .....	8
III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM	13
IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	14
V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	16
VI. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	18
VII. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	20
VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI PRZEZ GRUPĘ .....	23
IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH .....	44
X. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN .....	45
W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI. ....	45
XI. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	46
Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	46
Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne.....	49
Nota 3. Wartości niematerialne .....	52
Nota 4. Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek zależnych .....	54
Nota 5. Inwestycje wyceniane metodą praw własności .....	59
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe.....	59
Nota 7. Aktywa biologiczne .....	61
Nota 8. Inne aktywa 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 .....	66
Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań.....	66
Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe .....	76
Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	77
Nota 17. Przychody ze sprzedaży .....	78
Nota 18. Koszt własny sprzedaży.....	79
Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności .....	81
Nota 20. Pozostałe przychody i koszty.....	81

Nota 21. Koszty finansowe .....	84
Nota 22. Podatek dochodowy .....	85
Nota 23. Inne całkowite dochody .....	87
Nota 24. Zysk na jedną akcje .....	88
Nota 25. Segmenty operacyjne .....	88
Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązаныmi .....	95
Nota 27. Wynagrodzenie biegłego rewidenta .....	97
Nota 28. Instrumenty finansowe .....	98
Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych .....	101
Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi .....	101
Nota 31. Połączenia przedsięwzięć .....	101
Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne .....	101
Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym .....	101
Nota 34. Struktura zatrudnienia .....	101
Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone .....	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 .....	106
Nota 39. Zobowiązania warunkowe .....	107
Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem .....	108
XII. JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA SPÓŁKI MIRBUD S.A. ZA I PÓŁROCZE .....	123
2023 ROKU .....	123
1. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	123
2. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	125
3. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	127
4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	129
5. Pozostałe przychody i koszty operacyjne .....	132
6. Koszty finansowe .....	133
7. Koszty według rodzaju .....	133
8. Należności handlowe i pozostałe .....	134
9. Zobowiązania handlowe i pozostałe .....	135
XIII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI .....	136

**I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE**

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
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 =			4,6130	4,6427
Przychody ze sprzedaży	1 195 181	1 351 089	259 088	291 016
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	57 995	65 432	12 572	14 094
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	36 964	54 437	8 013	11 725
Zysk (strata) netto	28 796	39 500	6 242	8 508
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	28 796	39 500	6 242	8 508
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-216 858	-196 813	-47 010	-42 392
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-28 917	-1 881	-6 269	-405
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-64 066	-62 804	-13 888	-13 528
Przepływy pieniężne netto razem	-309 842	-261 498	-67 167	-56 325
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,31	0,43	0,07	0,09
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,31	0,43	0,07	0,09

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,4503	4,6899
Aktywa razem	2 197 894	2 248 046	493 875	479 338
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 510 963	1 566 057	339 519	333 921
Zobowiązania długoterminowe	562 333	648 600	126 358	138 297
Zobowiązania krótkoterminowe	948 629	917 457	213 161	195 624
Kapitał własny	686 932	681 989	154 356	145 416
Kapitał podstawowy	9 174	9 174	2 062	1 956
Liczba akcji w sztukach	91 744 200	91 744 200	91 744 200	91 744 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	7,49	7,43	1,68	1,59
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	7,49	7,43	1,68	1,59

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
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 =			4,6130	4,6427
Przychody ze sprzedaży	870 673	966 480	188 742	208 174
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	42 334	49 376	9 177	10 635
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	44 618	70 332	9 672	15 149
Zysk (strata) netto	37 083	56 926	8 039	12 261
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	37 083	56 926	8 039	12 261
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-125 531	-142 482	-27 212	-30 690
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-16 697	23 308	-3 620	5 020
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-54 468	-30 909	-11 807	-6 658
Przepływy pieniężne netto razem	-196 696	-150 083	-42 639	-32 327
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,40	0,62	0,09	0,13
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,40	0,62	0,09	0,13

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,4503	4,6899
Aktywa razem	1 338 734	1 426 132	300 819	304 086
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	858 145	958 771	192 829	204 433
Zobowiązania długoterminowe	210 450	256 547	47 289	54 702
Zobowiązania krótkoterminowe	647 695	702 225	145 540	149 731
Kapitał własny	480 590	467 361	107 991	99 653
Kapitał podstawowy	9 174	9 174	2 062	1 956
Liczba akcji w sztukach	91 744 200	91 744 200	91 744 200	91 744 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	5,24	5,09	1,18	1,09
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	5,24	5,09	1,18	1,09

## II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE

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

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

Państwo rejestracji: Polska

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

Wyjaśnienie zmian w nazwie jednostki sprawozdawczej: nie dotyczy

Forma prawna jednostki: spółka akcyjna

Nazwa jednostki dominującej: MIRBUD S.A.

Nazwa jednostki sprawozdawczej: MIRBUD S.A.

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

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności gospodarczej: Polska

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

### Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta zgodnym z jego statutem oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego jest budownictwo ogólne i inżynieria lądowa, towarowy transport drogowy, wynajem sprzętu budowlanego i burzącego z obsługą operatorską, działalność reklamowo-wydawnicza, wynajem pomieszczeń na własny rachunek, sprzedaż hurtowa materiałów dla budownictwa.

### Czas trwania

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.



**Zarząd i Rada Nadzorcza**

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

  

Rada Nadzorcza	
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Radosław Niewiadomski	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Maria Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Stanisław Lipiec	Członek Rady Nadzorczej
Artur Sociński	Członek Rady Nadzorczej
Jacek Tucharz	Członek Rady Nadzorczej

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

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

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

W dniu 7 grudnia 2022 roku wygasła kadencja pana Andrzeja Zakrzewskiego na stanowisku Członka Rady Nadzorczej.

W dniu 19 grudnia 2022 roku Pani Wiktoria Braun złożyła oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. z dniem 31 grudnia 2022 roku.

W dniu 30 stycznia 2023 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło Uchwałę w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. pana Stanisława Lipca oraz pana Jacka Tucharza.

W dniu 19 czerwca 2023 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło uchwałę nr 23/2023 oraz uchwałę nr 24/2023 w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. na kolejną kadencję:

- Pani Agnieszki Bujnowskiej (Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr XIII/2023 z dnia 19 czerwca 2023 roku Pani Agnieszka Bujnowska pełni funkcję Sekretarza Rady Nadzorczej MIRBUD S.A.);
- Pana Wiesława Kosonóg (zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr XII/2023 z dnia 19 czerwca 2023 roku Pan Wiesław Kosonóg pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej MIRBUD S.A.).

Struktura grupy kapitałowej na dzień 30.06.2023 r.



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

W dniu 29 czerwca 2023 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie o wykreśleniu z Krajowego Rejestru Sądowego spółki zależnej JHM 1 Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Skierniewicach.

### Podmioty zależne i metoda konsolidacji

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

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie działalności usług deweloperskich i nieruchomości inwestycyjnych

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

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie działalności budowlano – montażowej

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

Konsolidowana metodą pełną

Dział w segmencie nieruchomości inwestycyjnych

<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 «MIPBYD» 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 «MIPBYD» wynosi 2.377.752,81 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 30.06.2023 r. wynosi 265.594,99 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 30.06.2023 r. wartość wniesionego kapitału wynosiła 315.877,09 zł. Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

Dnia 24.07.2021 r. spółka JHM Development Sp. z o.o. zakupiła od Syndyka Masy Upadłości Spółki pod nazwą STAL – MET Nieczaj Sp. z o. o. w upadłości z siedzibą w Słupsku udziały w spółce HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie. Dnia 08.10.2021 r. postanowieniem Sądu Rejonowego dla M. St. w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Spółka JHM Development S.A. została wpisana jako wspólnik spółki HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości. Na dzień 30.06.2023 r. nowo nabyta spółka nie została objęta konsolidacją. Spółka znajduje się w upadłości, w związku z powyższym Grupa nie sprawuje kontroli nad majątkiem Jednostki. Władza nad nowo nabytą spółką zostanie uzyskana w momencie pozytywnego rozpatrzenia wniosku o umorzenie postępowania upadłościowego.

### III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

#### Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane Półroczne Sprawozdanie Finansowe sporządzone zostało, na podstawie § 55 ust. 5 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi do stosowania przez Unię Europejską. Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności zasady rachunkowości zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

#### Oświadczenia Zarządu

Zarząd oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy Skonsolidowane Półroczne Sprawozdanie Finansowe za okres od 01.01.2023 r. do 30.06.2023 r. i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej Emitenta oraz jej wynik finansowy. Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji grupy kapitałowej Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe podlega badaniu przez biegłego rewidenta.

#### Kontynuacja działalności

Skonsolidowane Półroczne Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.

#### Waluta funkcjonalna

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy, wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność („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.

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty kursowe z tytułu rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Różnice kursowe z tytułu pozycji pieniężnych, takich jak aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, wykazuje się w ramach zysków i strat z tytułu zmian wartości godziwej.

Skonsolidowane Półroczne Sprawozdanie Finansowe według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (w tys. zł) wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu kursów wymiany, które obowiązywały w dniu, na który wartość godziwa została wyceniona.

**IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>			
Przychody ze sprzedaży	17	1 195 181	1 351 089
Koszt własny sprzedaży	18	-1 095 069	-1 248 243
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>		<b>100 112</b>	<b>102 846</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	12 915	8 484
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-55 032	-45 899
<b>EBIT</b>		<b>57 995</b>	<b>65 432</b>
Przychody finansowe		937	3 887
Koszty finansowe	21	-21 968	-14 881
<b>Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem</b>		<b>36 964</b>	<b>54 437</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-8 168	-14 937
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>28 796</b>	<b>39 500</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>			
	23		
Przychody z działalności zaniechanej			
Koszty działalności zaniechanej			
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem</b>			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>			
<b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>		<b>28 796</b>	<b>39 500</b>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
<b>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</b>	-	<b>28 796</b>	<b>39 500</b>

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
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:
		od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Łączne całkowite dochody		28 796	39 500
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<b>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</b>	-	<b>28 796</b>	<b>39 500</b>

### Zysk na jedną akcję w PLN

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
<b>Podstawowy zysk na akcję, w tym:</b>	<b>0,31</b>	<b>0,43</b>
Z działalności kontynuowanej	0,31	0,43
Z działalności zaniechanej		
<b>Rozwodniony zysk na akcję, w tym:</b>	<b>0,31</b>	<b>0,43</b>
Z działalności kontynuowanej	0,31	0,43
Z działalności zaniechanej		

**V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>755 627</b>	<b>729 720</b>	<b>748 093</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1	174 108	170 466	161 172
Nieruchomości inwestycyjne	2	480 985	489 014	504 101
Wartości niematerialne	3	5 056	5 261	5 520
Aktywa finansowe długoterminowe( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	35 061	10 969	10 439
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	2 968	3 996	4 495
rozliczenia międzyokresowe		47	419	47
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	57 450	50 014	62 366
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>1 442 266</b>	<b>1 518 326</b>	<b>1 559 515</b>
Zapasy	9	454 232	392 911	392 432
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	2 444		1 063
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	747 741	577 694	919 658
rozliczenia międzyokresowe		6 620	2 234	8 135
Aktywa finansowe krótkoterminowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	40 132	40 161	40 083
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	197 718	507 560	206 278
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Aktywa razem</b>	-	<b>2 197 894</b>	<b>2 248 046</b>	<b>2 307 607</b>



Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
<b>Kapitał własny</b>	<b>12</b>	<b>686 932</b>	<b>681 989</b>	<b>603 432</b>
Wyemitowany kapitał podstawowy		9 174	9 174	9 174
Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów				
Pozostałe kapitały rezerwowe		220 499	220 499	220 499
Zyski zatrzymane, w tym:		457 259	452 316	373 759
<i>Zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>		28 796	119 195	39 500
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		686 932	681 989	603 432
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>1 510 963</b>	<b>1 566 057</b>	<b>1 704 174</b>
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>562 333</b>	<b>648 600</b>	<b>671 968</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	51 136	34 497	35 808
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	7 820	7 434	6 447
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	359 389	395 325	396 504
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	15	143 987	211 344	233 209
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>948 629</b>	<b>917 457</b>	<b>1 032 206</b>
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	7 982	4 596	4 623
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	83 817	53 012	45 880
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	15	856 754	848 220	942 923
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	77	11 629	38 780
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>-</b>	<b>2 197 894</b>	<b>2 248 046</b>	<b>2 307 607</b>

**VI. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH**

Sprawozdanie z przepłyów pieniężnych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>36 964</b>	<b>54 437</b>
<b>Korekty razem</b>	<b>-243 306</b>	<b>-239 273</b>
Amortyzacja	9 047	7 619
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych	-2 149	3 582
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej	-1 038	-294
Koszty finansowania zewnętrznego	17 852	11 234
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych	-58 823	229 021
Zmiana stanu należności	-151 004	-412 013
Zmiana stanu zapasów	-61 321	-76 277
Zmiana stanu rezerw	3 772	-561
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych	-94	2 671
Inne zmiany w kapitale obrotowym	452	-4 255
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>-206 342</b>	<b>-184 835</b>
Zapłacony podatek dochodowy	-10 517	-11 978
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-216 858</b>	<b>-196 813</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych	1 189	1 326
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-6 856	-3 288
Sprzedaż wartości niematerialnych		
Nabycie wartości niematerialnych	97	
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		560
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-784
Splata udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych		
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanim		
Splata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych		
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym		
Sprzedaż instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej		
Nabycie instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej	-24 284	
Otrzymane dywidendy		
Otrzymane odsetki	937	305
Pozostałe wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej		
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-28 917</b>	<b>-1 881</b>
Wpływy od akcjonariuszy		
Wypłaty na rzecz właścicieli	-25 853	-18 349
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	46 429	49 841
Splaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	-43 886	-70 980
Splaty zobowiązań z tytułu leasingu	-12 045	-11 278

Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych		
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych	-12 070	
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia	-18 790	-11 539
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe	2 149	-499
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>	<b>-64 066</b>	<b>-62 804</b>
<b><u>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</u></b>	<b><u>-309 842</u></b>	<b><u>-261 498</u></b>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych		
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych	<b>-309 842</b>	<b>-261 498</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	507 560	467 776
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>197 718</b>	<b>206 278</b>
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania	74 636	107 166

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

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2023</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>452 316</b>	<b>681 989</b>		<b>681 989</b>
Łączne zyski (straty) za okres				28 796	28 796		28 796
Inne całkowite dochody							
<b>Całkowite dochody za okres</b>				<b>28 796</b>	<b>28 796</b>		<b>28 796</b>
Wkłady właścicieli							
Wyплаты na rzecz właścicieli				-23 853	-23 853		-23 853
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>				<b>4 943</b>	<b>4 943</b>		<b>4 943</b>
<b>Stan na 30-06-2023</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>457 259</b>	<b>686 932</b>		<b>686 932</b>

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom dominującej/kapitał zapasowy	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2022</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>352 608</b>	<b>582 281</b>		<b>582 281</b>
Łączne zyski (straty) za okres				119 195	119 195		<u>119 195</u>
Inne całkowite dochody							
<b>Całkowite dochody za okres</b>				<b>119 195</b>	<b>119 195</b>		<b><u>119 195</u></b>
Wkłady właścicieli							
Wyплаты na rzecz właścicieli				-18 349	-18 349		<u>-18 349</u>
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym				-1 138	-1 138		<u>-1 138</u>
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>				<b>99 708</b>	<b>99 708</b>		<b><u>99 708</u></b>
<b>Stan na 31-12-2022</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>452 316</b>	<b>681 989</b>		<b>681 989</b>

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2022</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>352 608</b>	<b>582 281</b>		<b>582 281</b>
Łączne zyski (straty) za okres				39 500	39 500		39 500
Inne całkowite dochody							-
<b>Całkowite dochody za okres</b>				<b>39 500</b>	<b>39 500</b>		<b>39 500</b>
Wkłady właścicieli							-
Wyплаты na rzecz właścicieli				-18 349	-18 349		-18 349
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>				<b>21 151</b>	<b>21 151</b>		<b>21 151</b>
<b>Stan na 30-06-2022</b>	<b>9 174</b>		<b>220 499</b>	<b>373 759</b>	<b>603 432</b>		<b>603 432</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 ujemnie się w ciężar rachunku zysków i strat.

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

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

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



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

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

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

### **Wartość firmy**

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki gospodarczej jest początkowo ujmowana według ceny nabycia stanowiącej nadwyżkę kosztów połączenia jednostek gospodarczych nad udziałem jednostki przejmującej w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych.

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

### **Rzeczowe aktywa trwałe**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Prawo wieczystego użytkowania gruntu**

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

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

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

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

### **Nieodnawialne zasoby naturalne**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Weryfikację stawek amortyzacyjnych uznaje się za przeprowadzoną, gdy objęte nią zostaną wszystkie składniki majątku trwałego o wartości netto przekraczającej 50 tys. PLN.

### **Nieruchomości inwestycyjne**

Nieruchomości inwestycyjne to grunty oraz budynki i budowle nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z tytułu przyrostu wartości tych aktywów lub innych pożytków, np. osiągnięcia przychodów z tytułu przychodów z czynszów dzierżawnych. Aktywa te nie są użytkowane przez Grupę.

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

### **Zapasy**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Należności**

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

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

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

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

odbiorców z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania nie podlegają dyskontowaniu),

- należności przekazywane do faktoringu pełnego: wg wartości godziwej przez wynik finansowy, przy czym ze względu na krótki termin pomiędzy ujęciem należności a przekazaniem do faktora oraz niskie ryzyko kredytowe kontrahenta (faktora) wartość godziwa tych należności jest zbliżona do wartości bilansowej,

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

### **Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych, w tym środków pieniężnych podlegających ograniczeniom**

Wykazana w sprawozdaniu pozycja „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” składa się z gotówki w kasie, depozytów płatnych na żądanie oraz tych lokat, które są łatwo wymienialne na określoną kwotę środków pieniężnych oraz które są narażone na nieznaczące ryzyko zmiany wartości.

Do środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania Grupa zalicza przede wszystkim środki:

- stanowiące zabezpieczenie gwarancji bankowych,
- zgromadzone na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych,
- zgromadzone na rachunkach podzielonej płatności,
- środki na rachunkach powierniczych

Grupa wykazuje środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, natomiast na potrzeby sprawozdania z przepływów pieniężnych stan środków pieniężnych na początek i koniec okresu wyodrębniony jest w osobnej pozycji sprawozdania, bez pomniejszania stanu środków pieniężnych.

### **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 bierno rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują kwoty zaliczane do kosztów okresu bieżącego, pomimo iż ich pokrycie nastąpi w przyszłym okresie sprawozdawczym. Odpisy czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów dokonywane są stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczenia powinien być uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów z zachowaniem ostrożnej wyceny. Zakres typowych nakładów rozliczanych w czasie obejmuje w szczególności:

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

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

### **Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

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

### **Instrumenty finansowe**

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

- składniki aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych wyceniane według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat – aktywa i zobowiązania nabyte lub zaciągnięte głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w bliskim terminie lub będące częścią portfela określonych instrumentów finansowych, którymi zarządza się łącznie i dla których istnieje potwierdzenie aktualnego faktycznego wzoru generowania krótkoterminowych zysków;
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Grupa Kapitałowa ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności;
- pożyczki i należności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnym rynku;
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub niebędące pożyczkami i należnościami, inwestycjami utrzymywanymi do upływu terminu wymagalności ani aktywami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

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

## Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne ujmuje się w wartości godziwej na dzień zawarcia kontraktu, a następnie przeszacowuje do wartości godziwej na każdy dzień kończący okres sprawozdawczy. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość jest dodatnia, i jako zobowiązania – gdy ich wartość jest ujemna, a zysk lub stratę z wyceny instrumentów ujmuje się niezwłocznie w wyniku finansowym.

Pochodny instrument finansowy jest zaliczany do krótkoterminowych instrumentów finansowych jeżeli termin rozliczenia tego instrumentu lub jego części przypada w okresie do jednego roku licząc od dnia kończącego okres sprawozdawczy. Jeżeli termin rozliczenia instrumentu finansowego przypada w

okresie powyżej roku licząc od dnia kończącego okres sprawozdawczy taki instrument lub jego część zaliczamy do długoterminowych instrumentów finansowych.

### **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 udziały niedające kontroli.

### **Kredyty bankowe i pożyczki**

W momencie początkowego ujęcia wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według ceny nabycia odpowiadającej wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem danego kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są następnie wyceniane według skorygowanej ceny nabycia w postaci zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przy obliczaniu skorygowanej ceny nabycia uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

### **Zobowiązania**

Po początkowym ujęciu wszystkie zobowiązania, z wyjątkiem zobowiązań wycenianych wg wartości godziwej, wycenia się, co do zasady, w skorygowanej cenie nabycia, stosując metodę efektywnej stopy procentowej.

Jednakże zobowiązań o terminie wymagalności nie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego nie dyskontuje się.

Zobowiązania prezentuje się w sprawozdaniu finansowym w podziale na długoterminowe i krótkoterminowe. Ponadto wyodrębnia się zobowiązania wobec jednostek powiązanych oraz zobowiązania wobec pozostałych jednostek.

Zaliczki otrzymane od kontrahentów na poczet realizacji usług prezentowane są w sprawozdaniach finansowych w pozycji bilansu – zobowiązania krótkoterminowe jako zaliczki otrzymane na dostawy. Zobowiązani stanowią również kwoty związane z rozliczeniem usług budowlanych oraz innych usług długoterminowych.

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

## Zobowiązania warunkowe

Zobowiązanie warunkowe jest możliwym obowiązkiem, powstającym na skutek zdarzeń przeszłych, których istnienie zostanie potwierdzone dopiero w momencie wystąpienia lub niewystąpienia jednego lub większej ilości niepewnych przyszłych zdarzeń, nie w pełni podlegających kontroli Spółki lub obecnym obowiązkiem, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, ale nie jest ujmowany w sprawozdaniu, ponieważ:

- nie jest prawdopodobne, aby konieczne było wydatkowanie środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne w celu wypełnienia obowiązków lub
- kwoty zobowiązania nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie.

Zidentyfikowane zobowiązania warunkowe podlegają prezentacji w sprawozdaniu finansowym w dodatkowych informacjach i objaśnieniach,

## Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na sporządzającym sprawozdanie finansowe ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Jeżeli sporządzający sprawozdanie finansowe spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi.

Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

Grupa tworzy rezerwy na przyszłe naprawy gwarancyjne na drodze szacunków opartych na przeszłych zdarzeniach związanych poniesionymi wydatkami z tego tytułu.

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

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

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

## Rezerwy na świadczenia pracownicze

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

Rezerwy na koszty niewykorzystanych urlopów wyliczane są na podstawie faktycznej liczby dni

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

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

## Przychody

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

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

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

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

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

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

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

została usunięta, przychody z transakcji należy ująć na podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji na dzień bilansowy.

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

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

Dywidendy wykazuje się w momencie ustalenia praw jednostki do ich otrzymania.

Przychody z transakcji barterowych wykazuje się tylko wtedy, gdy mają one treść ekonomiczną.

### **Rachunkowość w odniesieniu do dotacji**

Dotacje są ujmowane, jeżeli istnieje uzasadniona pewność, że dotacja zostanie uzyskana oraz spełnione zostaną wszystkie związane z nią warunki.

Dotacje dotyczące składników rzeczowych aktywów trwałych są ujmowane jako przychody przyszłych okresów i są rozliczane w sposób systematyczny w pozostałe przychody operacyjne na przestrzeni okresu użytkowania składnika aktywów podlegającego amortyzacji.

Dotacje dotyczące pozycji kosztowych są ujmowane jako pomniejszenie kosztów w momencie ich poniesienia, a nadwyżkę otrzymanej dotacji ponad wartość odpowiednich kosztów ujmuje się w pozostałych przychodach operacyjnych.

### **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 kapitały własne.

### **Pozostałe podatki**

Przychody, koszty i aktywa są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- sytuacji, gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych - wówczas jest on ujmowany odpowiednio jako część kosztów nabycia składnika aktywów lub jako koszt,
- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub wymagająca zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w bilansie jako część należności lub zobowiązań.

Pozostałe podatki, tj. podatek od środków transportu, podatek od nieruchomości, podatek od osób fizycznych, ujmowane są w koszty operacyjne działalności Grupy.

### **Zysk na jedną akcję**

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

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

### **Połączenia i konsolidacja**

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje połączenia przedsięwzięć metodą nabycia. Zapłata przekazana za nabycie jednostki zależnej stanowi wartość godziwą przekazanych aktywów, zobowiązań zaciągniętych wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz udziałów kapitałowych wyemitowanych przez grupę. Przekazana zapłata obejmuje wartość godziwą składnika aktywów lub zobowiązania wynikających z ustaleń dotyczących zapłaty warunkowej. Możliwe do

zidentyfikowania nabyte aktywa i zobowiązania oraz zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia przedsięwzięć wycenia się w ujęciu początkowym w ich wartościach godziwych na dzień przejęcia. Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje na dzień przejęcia wszelkie udziały niedające kontroli w jednostce przejmowanej albo według wartości godziwej, albo według wartości proporcjonalnego udziału (odpowiadającego udziałowi niedającemu kontroli) w możliwych do zidentyfikowania ujętych aktywach netto jednostki przejmowanej. W przypadku połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, jednostka przejmująca ponownie wycenia wartość bilansową wykazaną na dzień przejęcia uprzednio należących do niej udziałów kapitałowych w jednostce przejmowanej do wartości godziwej na dzień przejęcia i ujmuje powstały zysk lub stratę w wyniku. Zapłata warunkowa, którą klasyfikuje się jako część kapitału własnego, nie podlega ponownej wycenie, a jej późniejsze uregulowanie rozlicza się w ramach kapitału własnego.

Wewnątrzgrupowe transakcje i rozrachunki oraz niezrealizowane zyski na transakcjach między jednostkami grupy są eliminowane.

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

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

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

Na każdy dzień sprawozdawczy grupa ustala czy występują obiektywne dowody na to, że nastąpiła utrata wartości inwestycji w jednostce stowarzyszonej. Jeżeli utrata wartości miała miejsce, grupa



oblicza kwotę utraty wartości jako różnicę pomiędzy wartością odzyskiwalną jednostki stowarzyszonej a jej wartością bilansową i wykazuje tę kwotę obok „udziału w zysku/(stracie) jednostki stowarzyszonej” w sprawozdaniu z wyniku.

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

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

### **Zasada zakazu kompensat**

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

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

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

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

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

### **Rachunek przepływów pieniężnych**

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

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

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

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

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

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

### Pozycje wyjątkowe

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

### Segmenty z działalności

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

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

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

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

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

### Transakcje z podmiotami powiązanymi

Zasady rachunkowości oraz ważne oszacowania i założenia zaprezentowane w polityce rachunkowości mają zastosowanie również do transakcji przeprowadzanych z podmiotami powiązanymi.

## 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. WPLYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI.**

Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2021r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSSF 4 "Umowy ubezpieczeniowe" - odroczenie zastosowania MSSF 9 "Instrumenty finansowe"	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujmowanie informacji” oraz MSSF 16 "Leasing"- reforma referencyjnej stopy procentowej	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2022r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSSF 3 "Połączenia przedsięwzięć" - aktualizacja referencji do Założeń Koncepcyjnych	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSR 16 "Rzeczowe aktywa trwałe" - przychody z produktów wyprodukowanych w okresie przygotowania rzeczowych aktywów trwałych do rozpoczęcia funkcjonowania	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MRS 37 "Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe" - wyjaśnienia nt. kosztów ujmowanych w analizie, czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Roczny program poprawek 2018 - 2020 - poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny: MSSF 1 "Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy", MSSF 9 "Instrumenty finansowe", MSR 41 "Rolnictwo" oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 "Leasing"	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2023r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe" oraz zmiany do MSSF 17	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" - klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" oraz Wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce - kwestia istotności w odniesieniu do polityk rachunkowości	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 8 "Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów" - definicja wartości szacunkowych	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 12 "Podatek dochodowy" - obowiązek ujmowania podatku odroczonego od transakcji, tj. leasing	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe" - pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 - informacje porównawcze	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2024r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSSF 16 "Leasing" - zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" - klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe 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:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Rzeczowe aktywa trwałe własne	97 938	92 446	92 470
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	76 170	78 020	68 703
<b>Razem</b>	<b>174 108</b>	<b>170 466</b>	<b>161 172</b>
Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań	31 166	51 579	52 717

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
<b>Razem</b>			

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Koszty	113 254	110 696	97 124
Umorzenie	-37 084	-32 676	-28 421
<b>Razem</b>	<b>76 170</b>	<b>78 020</b>	<b>68 703</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 01-01-2022</b>									
Koszty	23 122	67 035	104 439	41 754	6 714	1 339			244 403
Umorzenie i odpisy aktualizujące		-20 275	-55 279	-18 541	-6 577	-20 051			-120 722
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>23 122</b>	<b>46 760</b>	<b>49 160</b>	<b>23 213</b>	<b>137</b>	<b>-18 712</b>	-	-	<b>123 681</b>
Zwiększenia		1 633	26 752	23 703	2 370	21 344			75 802
w tym nadwyżki z przeszacowania									
Zmniejszenia	-656	-1 949	-13 821	-9 888	-647	-2 055			-29 016
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji		-1 949	-7 983	-3 811	-423				-14 166
Różnice kursowe									
<b>Stan na 31-12-2022</b>									
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>22 466</b>	<b>46 444</b>	<b>62 091</b>	<b>37 028</b>	<b>1 860</b>	<b>577</b>	-	-	<b>170 466</b>
<b>Stan na 01-01-2023</b>									
<b>Koszty</b>	22 418	66 719	121 847	61 127	9 068	21 239			302 418
Umorzenie		-21 243	-59 892	-20 294		-20 051			-121 480
Odpisy aktualizujące									
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>22 418</b>	<b>45 477</b>	<b>61 955</b>	<b>40 833</b>	<b>9 068</b>	<b>1 188</b>	-	-	<b>180 938</b>
<b>Stan na 30-06-2023</b>									
<b>Koszty</b>	<b>-48</b>	-	<b>4 477</b>	<b>5 558</b>	<b>631</b>	<b>611</b>	-	-	<b>302 418</b>
Zwiększenia w tym:			4 799	6 604	635	611			12 650
-nabycia			3 052	3 169	635				6 856
-nabycia jednostki zależne									
-nadwyżki z przeszacowania									
-przeniesienia									
-inne			1 747	3 436		611			5 794
Zmniejszenia w tym:	-48		-322	-1 047	-4				-1 421
-zbycie	-48		-91	-1 047	-4				-1 189
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-inne			-231						-231
<b>Umorzenie</b>	-	<b>-968</b>	<b>-4 613</b>	<b>-1 753</b>	<b>-253</b>	-	-	-	<b>-7 588</b>
Zwiększenia w tym:		-968	-4 613	-1 753	-253				-7 588
-amortyzacja		-968	-4 613	-1 753	-253				-7 588

-nabycia jednostki zależne									
-inne									
Zmniejszenia									
-zbycie									
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-przeniesienia									
-inne									
Odpisy aktualizujące									
-odpisy aktualizujące									
-cofnięcia odpisów aktualizujących									
Różnice kursowe									
<b>Wartość netto</b>	<b>22 418</b>	<b>45 477</b>	<b>61 955</b>	<b>40 833</b>	<b>2 238</b>	<b>1 188</b>	-	-	<b>174 108</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.

Spółka MIRBUD S.A. rozpoczęła rozbudowę siedziby w miejscowości Skierniewice przy ul. Unii Europejskiej 18. Planowane koszty związane z inwestycją wyniosą ok 13 mln PLN i sukcesywnie ujmowane będą w pozycji środków trwałych w budowie, natomiast po zakończeniu prac, podwyższą wartość środków trwałych w grupie budynki i budowle.



**Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne**

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	budynki i budowle	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2022</b>	<b>15 138</b>	<b>491 115</b>	<b>506 253</b>
Nabycia nowych nieruchomości		784	784
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej		-16 406	-16 406
Przeniesienia na inwestycje pod wynajem			
Przeniesienia do i z zapasów		-560	-560
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela		-1 057	-1 057
Inne zmiany			
<b>Stan na 31-12-2022</b>	<b>15 138</b>	<b>473 876</b>	<b>489 014</b>
Nabycia nowych nieruchomości			
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej		-2 589	-2 589
Przeniesienia na inwestycje pod wynajem			
Przeniesienia do i z zapasów			
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Zmiana wartości nieruchomości użytkowanych na podstawie umowy leasingu		-5 440	-5 440
Inne zmiany			
<b>Stan na 30-06-2023</b>	<b>15 138</b>	<b>465 847</b>	<b>480 985</b>

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

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

Na wartość nieruchomości inwestycyjnych składają się:

- a) zakupiona przez Marywilka 44 sp. z o. o. od Expo Mazury S.A. w likwidacji pozostała nieruchomość położona w Ostródzie, przy ul. Grunwaldzkiej 55 i 55A obejmująca hale o łącznej pow. 27.099 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem pod działalność magazynowo – logistyczną. W skład nieruchomości wchodzi 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.);
- b) zakupiony przez Marywilka 44 sp. z o.o. od Spółki JHM 1 sp. z o.o. pawilon handlowy o powierzchni najmu wynoszącej 4.071 m<sup>2</sup> położonego w Starachowicach o łącznej wartości 15.809 tys. PLN;
- c) zakupiony przez Marywilka 44 sp. z o.o. od Spółki JHM 2 sp. z o.o. park handlowy wraz z niezbędną infrastrukturą i parkingiem położony w Rumii przy ul. Dębogórskiej 132 o powierzchni najmu 2982 m<sup>2</sup> i łącznej wartości 15.010 tys. PLN;
- d) nieruchomość zabudowana w Skierniewicach, przy ul. Sobieskiego o wartości 3.757 tys. PLN;
- e) zakupiona przez Marywilka 44 sp. z o. o. od Expo Mazury S.A. w likwidacji nieruchomość położona w Ostródzie, przy ul. Grunwaldzkiej 55 obejmująca hale o łącznej pow. 29 625 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem pod działalność magazynowo – logistyczną. W skład nieruchomości wchodzi hale stanowiące dotychczas nieruchomości inwestycyjne (o wartości 36.637 tys. zł) oraz środki trwałe (o wartości 32.497 tys. zł.);
- f) ujęcie aktywa z tytułu prawa do użytkowania nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44 użytkowanych na podstawie długoterminowych umów dzierżawy – ujęcie zgodnie z MSSF 16 „leasing” na dzień 31.03.2023 – 131.179 tys. PLN,
- g) kwota 14,9 mln PLN wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dotyczy niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych w Woli Pękoszewskiej, Skierniewicach przy ulicy Unii Europejskiej oraz w Rawie Mazowieckiej przy ulicy Białej.
- h) budynek Centrum Handlowego o wartości 125 mln PLN
- i) budynek Park Handlowy Marywilka 44 oddany do użytkowania w dniu 31.12.2017r. o wartości 28 mln PLN

Na dzień 31.12.2022 r. Spółka Marywilka 44 Sp. z o.o. dokonała wyceny posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. Wartość godziwa nieruchomości w Ostródzie uległa zmniejszeniu o kwotę 10.068 tys. PLN. W związku z powyższym na dzień 31.12.2022 r. wartość godziwa kompleksu handlowego Marywilka 44 wynosiła 309.515 tys. PLN, natomiast kompleksu w Ostródzie 149.899 tys. PLN.

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Własne	352 678	352 678	362 747
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	128 306	136 336	141 354
<b>Razem</b>	<b>480 985</b>	<b>489 014</b>	<b>504 101</b>

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Aktywowane koszty leasingu	-2 589	-16 406	-3 112
Zmiany wartości godziwej	-5 440	-1 057	736
<b>Razem</b>	<b>-8 029</b>	<b>-17 463</b>	<b>-2 376</b>

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Wartość księgowa	480 985	489 014	504 101
Przychody z czynszów	30 225	54 898	27 146
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-11 958	-20 829	-13 447
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów	-2 589	-6 338	
<b>Razem:</b>	<b>15 678</b>	<b>27 731</b>	<b>13 699</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:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
I			
II	480 985	489 014	504 101
III			
<b>Razem</b>	<b>480 985</b>	<b>489 014</b>	<b>504 101</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:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Wartości niematerialne własne	5 056	5 261	5 520
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
<b>Razem</b>	<b>5 056</b>	<b>5 261</b>	<b>5 520</b>
Wartości niematerialne stanowiące zabezpieczenie zobowiązań			

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
<b>Razem</b>			

Dane nie występują.

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Koszty	4 281	4 281	4 281
Umorzenie	-3 854	-3 604	-3 352
<b>Razem</b>	<b>427</b>	<b>677</b>	<b>929</b>

Wartości niematerialne i prawne	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2022</b>						
Koszty		13 026	6 756		34	19 816
Umorzenie i odpisy aktualizujące		-8 517	-5 345			-13 862
Wartość księgowa netto		4 509	1 411		34	5 954
Zwiększenia			312			312
w tym nadwyżki z przeszacowania						
Zmniejszenia			-971		-34	-1 005
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji			-971			-971
Różnice kursowe						
<b>Stan na 31-12-2022</b>						
<b>Wartość księgowa netto</b>	-	<b>4 509</b>	<b>752</b>	-	-	<b>5 261</b>
<b>stan na 2023-01-01</b>						
Koszty		4 509	6 194			10 703
Umorzenie			-5 646			-5 646
Odpisy aktualizujące						
<b>Wartość księgowa netto</b>	-	<b>4 509</b>	<b>547</b>	-	-	<b>5 056</b>
<b>stan na 2023-06-30</b>						
<b>Koszty</b>		<b>4 509</b>	<b>6 194</b>			<b>10 703</b>
Zwiększenia w tym:			97			97
-nabycia			97			97
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne						
<b>Umorzenie</b>			<b>-5 646</b>			<b>-5 646</b>
Zwiększenia w tym:			-301			-301
-amortyzacja			-301			-301
-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>547</b>	-	<b>5 056</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 kolei wartość firmy została przyporządkowana do odpowiednich segmentów działalności jako ośrodków wypracowujących przepływy finansowe. Przeprowadzone testy na utratę wartości tych ośrodków oparte na zdyskontowanych przepływach pieniężnych wskazały, że wartość odzyskiwana tych aktywów jest większa od wartości księgowej.

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

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

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

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

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

Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	316	316	316
Inne	34 804	10 741	10 123
<b>Razem</b>	<b>35 120</b>	<b>11 057</b>	<b>10 439</b>

W dniu 31 maja 2023 roku Spółka MIRBUD S.A. nabyła w transakcji na GPW w Warszawie akcje Spółki Torpol S.A. za kwotę 24.284 tys. PLN.

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:
	31.12.2022	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2023 do 30.06.2023	30.06.2023
<b><u>Długoterminowe aktywa finansowe</u></b>	<b>10 969</b>	<b>24 284</b>	<b>192</b>	<b>35 061</b>
<b><u>w jednostkach powiązanych</u></b>	<b>316</b>	-	-	<b>316</b>
- udziały lub akcje	316			316
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
<b><u>w pozostałych jednostkach</u></b>	<b>10 653</b>	<b>24 284</b>	<b>192</b>	<b>34 745</b>
- udziały lub akcje	10 123	24 284		34 408
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe	530		192	337
<b><u>Krótkoterminowe aktywa finansowe</u></b>	<b>40 161</b>		<b>29</b>	<b>40 132</b>
<b><u>w jednostkach zależnych i współzależnych</u></b>	-	-	-	-
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<b><u>w jednostkach stowarzyszonych</u></b>	<b>40 073</b>			<b>40 073</b>
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe	40 073			40 073
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<b><u>w pozostałych jednostkach</u></b>	<b>88</b>		<b>29</b>	<b>60</b>
- udziały lub akcje (notowane)				
- inne udziały lub akcje				
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
-aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	88		29	60
<b><u>Razem</u></b>	<b>51 130</b>	<b>24 284</b>	<b>221</b>	<b>75 193</b>

Dnia 24.07.2021r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zakupiła od Syndyka Masy Upadłości spółki pod nazwą STAL-MET Nieczaj Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Słupsku udziały w spółce HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości z siedzibą w Warszawie (obecnie w Skierniewicach). W kolejnych miesiącach Spółka dokonała nabycia większości wierzycielności HAKAMORE Sp. z o. o., w tym m.in. obligacji, których emitentem jest HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości.

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

Dnia 08 października 2021r. postanowieniem Sądu Rejonowego dla M. St. w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. została wpisana jako wspólnik spółki HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości. Zgodnie z postanowieniem Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. posiada 60.100 udziałów o łącznej wartości 3.005.000 złotych.

Z uwagi na fakt, że Spółka HAKAMORE Sp. z o. o. jest w obecnie w upadłości, JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień bilansowy nie sprawuje kontroli nad HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości. W związku z powyższym sprawozdanie finansowe spółki HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości nie będzie podlegało konsolidacji na dzień 30.06.2023r.

JHM DEVELOPMENT podejmuje wszelkie czynności faktyczne i prawne mające doprowadzić do prawomocnego zakończenia postępowania upadłościowego, a tym samym przejęcia kontroli nad działalnością finansową i operacyjną HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości. Zarząd Spółki oczekuje, że przejęcie kontroli nad HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości nastąpi w 2023r.

Do dnia przejęcia kontroli nad spółką HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości udziały w Spółce będą wykazywane w cenie nabycia. Celem weryfikacji wartości udziałów na dzień bilansowy przeprowadzony został test na utratę wartości tych udziałów. Obejmował on przede wszystkim oszacowanie rynkowej wartości nieruchomości, których właścicielem jest HAKAMORE sp. z o.o. w upadłości. Test na utratę wartości nie wykazał spadku wartości udziałów w Spółce poniżej ceny nabycia.

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

Wartość rynkowa netto nieruchomości, których właścicielem jest HAKAMORE oszacowana została przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień 28.02.2022r. na kwotę 61.420 tys. zł. Uwzględniając powyższą wycenę należy dokonać aktualizacji wartości przedmiotowej nieruchomości, a tym samym wartość kapitałów netto HAKAMORE powinna być wyższa o 27.920 tys. zł, tj. powinna wynieść 25.156 tys. PLN.

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

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

Według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki postępowanie Upadłościowe HAKAMORE sp. z o. o. w upadłości zostanie umorzone w 2023 roku. Pozwoli to na realizację na terenach, których właścicielem jest HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości znaczącego zamierzenia inwestycyjnego, a tym samym wykorzystać pełny potencjał tych nieruchomości. Tym samym dla oceny wartości aktywów oraz kapitałów netto HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości Zarząd Spółki opiera się na rynkowej wartości nieruchomości.

Na podstawie umowy sprzedaży obligacji z dnia 08.10.2021r Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nabyła wyemitowane i niespłacone w terminie wykupu obligacje wyemitowane przez HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie. Koszt nabycia obligacji wyniósł 40.073 tys. zł.



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

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

Spółka HAKAMORE jest właścicielem nieruchomości gruntowych o powierzchni 19,87 ha położonych w Łodzi, przy ul. Politechniki, Wróblewskiego i Różanej. Wartość rynkowa netto tych nieruchomości, oszacowana została przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień 28.02.2022r. na kwotę 61.420 tys. zł., a dla wymuszonej sprzedaży, która w tym samym operacie oszacowana została na kwotę 49.136 tys. zł.

W operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień 15.03.2023r. łączna wartość rynkowa nieruchomości została określona na 71 008 tys. zł.

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

Tym samym w przypadku sprzedaży majątku HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości Spółka będzie dysponować środkami pieniężnymi na pokrycie wszystkich wierzytelności uznanych na liście wierzytelności, jak też wszystkich wierzytelności, które nabył JHM DEVELOPMENT S.A.

Sens ekonomiczny powyżej opisanych transakcji w zamierzeniu Spółki sprowadzał się nie do nabycia udziałów czy też instrumentów finansowych w celu czerpania w przyszłości korzyści ekonomicznych z ich posiadania, lecz zrealizowanie celu biznesowego w postaci nabycia własności nieruchomości gruntowej i powiększenie banku ziemi dla realizacji głównej działalności operacyjnej spółki.

Zatem powstała różnica pomiędzy wartością nabytych obligacji, udziałów w spółce HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości i pozostałych wierzytelności a wartością rynkową nieruchomości nie podlega odpisowi na dzień bilansowy..

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio	JHM Development S.A	Kobylarnia S.A.	Marywilska 44 Sp. z o.o.	Mirbud Ukraina Sp. z o.o.
Aktywa razem	622 632	371 040	502 984	
Zobowiązania długoterminowe	101 044	97 778	162 009	
Zobowiązania krótkoterminowe	182 671	178 331	17 210	
Kapitał własny	335 658	94 931	323 765	
Bezpośredni udział w kapitale	100,00%	100,00%	57,47%	100,00%
Udział w kapitale własnym	100,00%	100,00%	57,47% (udział bezpośredni i pośredni 100%)	
Przychody ze sprzedaży	16 922	347 092	29 953	
Zysk (strata) netto	-1 763	3 622	4 357	
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	-1 763	3 622	4 357	
Przepływy pieniężne netto razem	2 464	-114 789	2 630	

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 podwyższony o kwotę 78.250 tys. zł zwiększając liczbę udziałów o 1.565.000 szt. Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym pokryte zostały w całości wkładem pieniężnym w kwocie 156.500.000,00 zł. Nadwyżka ponad łączną wartość nominalną udziałów w wysokości 78.250 tys. zł przekazana została na kapitał zapasowy spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowanie w Krajowym Rejestrze Sądowym KRS dnia 10.06.2021r w sposób nieprawidłowy, niezgodnie z wnioskiem Spółki i stanem faktycznym w zakresie wysokości kapitału zakładowego, wysokości kapitału wniesionego przez poszczególnych wspólników. Zarząd Spółki złożył stosowne wnioski o sprostowanie błędu.

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

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

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

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

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

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

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

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

w kapitale zakładowym Marywilka 44 Sp. z o.o. o łącznej wartości 90 510 000,00 zł, co stanowi 57,47% udziału w kapitale zakładowym Marywilka 44 Sp. z o.o.

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

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

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

#### Nota 6. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
<b><u>Należności długoterminowe</u></b>	<b><u>2 921</u></b>	<b><u>3 576</u></b>	<b><u>4 447</u></b>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek			
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	2 921	3 576	4 447
<b><u>Należności krótkoterminowe</u></b>	<b><u>741 121</u></b>	<b><u>575 460</u></b>	<b><u>911 523</u></b>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	527 137	438 975	751 039
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	59 375	55 556	48 684
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	2 016	2 640	10 305
kwoty przekazane na dostawy	33 227	22 884	30 080
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	18 949	1 046	8 369
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	1 140	3 996	4 920
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	99 277	50 364	58 125
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>744 042</u></b>	<b><u>579 037</u></b>	<b><u>915 970</u></b>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
<b><u>Należności handlowe brutto</u></b>	<b>767 447</b>	<b>603 592</b>	<b>939 501</b>
<b>nieprzeterminowane, w tym:</b>	<b>557 915</b>	<b>393 334</b>	<b>620 532</b>
wymagalne do 1 miesiąca	423 400	256 269	396 840
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	72 218	77 932	170 561
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	59 375	55 556	48 684
wymagalne od 1 roku do 5 lat	2 921	3 576	4 447
<b>przeterminowane, w tym:</b>	<b>209 533</b>	<b>210 258</b>	<b>318 969</b>
przeterminowane do 1 miesiąca	36 855	32 391	109 348
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	25 947	25 631	103 809
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	27 053	87 584	40 099
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	45 492	37 980	41 160
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	74 185	26 672	24 553
należności w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło	-2 087	-2 087	-1 413
odpis aktualizujący należności	-21 318	-22 468	-22 118
<b><u>Należności handlowe netto</u></b>	<b>744 042</b>	<b>579 037</b>	<b>915 970</b>

W odniesieniu do powyższej tabeli, na dzień publikacji sprawozdania finansowego z przedziału należności przeterminowanych uregulowane zostało 11.827 tys. zł.

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
<b><u>Stan na 01-01-2022</u></b>	<b>-21 439</b>	-	<b>-2 229</b>	<b>-23 668</b>
Zwiększenia	-403	-	-1 443	-1 847
Rozwiązania	401	-	380	781
Wykorzystania	179	-	-	179
<b><u>Stan na 31-12-2022</u></b>	<b>-21 262</b>	-	<b>-3 292</b>	<b>-24 555</b>
Zwiększenia	-31	-	-	-31
Rozwiązania	2	-	811	813
Wykorzystania	368	-	-	368
<b><u>stan na 30-06-2023</u></b>	<b>-20 923</b>	-	<b>-2 481</b>	<b>-23 405</b>

#### Odpisy aktualizujące w aspekcie strat kredytowych.

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

Współczynnik niewypelnienia zobowiązania ustalono na podstawie danych historycznych z lat 2020-2022.

Ściągalność należności jest szacowana na podstawie danych historycznych, ponieważ saldo obejmuje

grupę rozproszonych pozycji pogrupowanych ze względu na prawdopodobieństwo w zakresie ryzyka kredytowego i zachowania klienta w przeszłości. Następnie dokonuje się kolejnej korekty w celu uwzględnienia wpływu czynników przyszłych, które nie znalazły odbicia w danych historycznych.

Współczynnik niewypelnienia zobowiązania ustalony na dzień 31.12.2022 r. wynosi:2

- dla należności niewymagalnych - 0,02%
- dla należności przeterminowanych do 1 miesiąca – 0,03%
- dla należności przeterminowanych od 1 miesiąca do 3 miesięcy – 0,07%
- dla należności przeterminowanych do 3 miesięcy do 6 miesięcy – 0,23%
- dla należności przeterminowanych do 6 miesięcy do 12 miesięcy – 0,69%
- dla należności przeterminowanych powyżej 12 miesięcy – 97,20%

Na dzień 30.06.2023 r. Grupa przyjęła wartość odpisu na ewentualne ryzyko kredytowe w wysokości 2.087 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:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
<b>Inne aktywa długoterminowe</b>	<b>47</b>	<b>419</b>	<b>47</b>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	47	419	47
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane			
<b>Inne aktywa krótkoterminowe</b>	<b>6 620</b>	<b>2 234</b>	<b>8 135</b>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	6 620	2 234	8 135
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane			
<b>Razem</b>	<b>6 666</b>	<b>2 654</b>	<b>8 182</b>

### Nota 9. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Materiały	13 596	9 511	20 422
Półprodukty i produkty w toku	284 449	221 963	247 658
Produkty gotowe			
Towary	109 777	105 591	104 300
Kontrakty deweloperskie zakończone	46 409	55 845	20 051
<b>Razem</b>	<b>454 232</b>	<b>392 911</b>	<b>392 432</b>

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Kontrakty deweloperskie zakończone
<b>Stan na 01-01-2022</b>	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
<b>Stan na 31-12-2022</b>	-	-	-	-	-
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
<b>stan na 30-06-2023</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:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	123 082	435 587	99 113
Lokaty terminowe	51 940	59 026	69 997
Inne aktywa pieniężne	22 696	12 947	37 169
<b>Razem</b>	<b>197 718</b>	<b>507 560</b>	<b>206 278</b>

Lokaty terminowe w kwocie 41.830 tys. zł stanowią oprocentowane środki pieniężne stanowiące zabezpieczenie należytego wykonania kontraktów budowlanych uzyskane z zaliczek od inwestorów MIRBUD S.A.

Lokata terminowa w kwocie 6.100 tys. zł. stanowi oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie umowy kredytowej spółki Marywińska 44.

Lokaty terminowe w kwocie 4.010 tys. PLN stanowią środki pieniężne JHM Development 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 dla poszczególnych rankingów. Analiza wskazała, że aktywa te mają niskie ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy. Spółka skorzystała z uproszczenia dozwolonego przez standard i odpis z tytułu utraty wartości ustalonego na podstawie 12 miesięcznych strat kredytowych.

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

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

**Nota 12. Kapitały**

Kapitały i zobowiązania	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Kapitał podstawowy	9 174	9 174	9 174
Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów			
Pozostałe kapitały rezerwowe	220 499	220 499	220 499
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy, w tym:	457 259	452 316	373 759
<i>Zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>	28 796	119 195	39 500
<b>Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy</b>	<b>686 932</b>	<b>681 989</b>	<b>603 432</b>
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
<b>Razem</b>	<b>686 932</b>	<b>681 989</b>	<b>603 432</b>

**Kapitał rezerwowy**

Pozostałe kapitały rezerwowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym:	220 499	220 499	220 499
<i>Łączne inne całkowite dochody - emisja akcji</i>	220 499	220 499	220 499
<b>Razem</b>	<b>220 499</b>	<b>220 499</b>	<b>220 499</b>

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	
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-Nederlanden OFE	Pozostali akcjonariusze
<b>Stan na 31-12-2022</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 30-06-2023</b>			
Posiadane akcje zwykłe	41 600 000	9 171 000	40 973 000
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	45,34%	10,00%	44,66%
Udział w zysku	45,34%	10,00%	44,66%
Udział w głosach	45,34%	10,00%	44,66%
<b>Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</b>			
Posiadane akcje zwykłe	41 600 000	9 221 837	40 922 363
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	45,34%	10,05%	44,61%
Udział w zysku	45,34%	10,05%	44,61%
Udział w głosach	45,34%	10,05%	44,61%

### Nota 13. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
<b><u>Rezerwy długoterminowe</u></b>	<b><u>7 820</u></b>	<b><u>7 434</u></b>	<b><u>6 447</u></b>
rezerwa na odprawy emerytalne	855	673	721
pozostałe rezerwy długoterminowe	6 965	6 761	5 726
<b><u>Rezerwy krótkoterminowe</u></b>	<b><u>7 982</u></b>	<b><u>4 596</u></b>	<b><u>4 623</u></b>
rezerwa na odprawy emerytalne	176	435	1 433
rezerwy na naprawy gwarancyjne	2 081	2 081	1 054
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych			
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	5 725	2 081	2 136
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>15 802</u></b>	<b><u>12 030</u></b>	<b><u>11 070</u></b>

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

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
<b><u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u></b>	<b><u>359 389</u></b>	<b><u>395 325</u></b>	<b><u>396 504</u></b>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	133 099	161 294	153 987
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	49 520	62 070	62 070
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	36 377	40 860	35 769
Pozostałe	140 393	131 101	144 677
w tym zobowiązanie wynikające z wyceny długoterminowych umów najmu zgodnie z MSSF 16	122 751	130 813	141 354
<b><u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u></b>	<b><u>83 817</u></b>	<b><u>53 012</u></b>	<b><u>45 880</u></b>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	59 900	29 928	30 619
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	211	233	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	18 151	17 103	15 262
Pozostałe	5 555	5 748	
w tym zobowiązanie wynikające z wyceny długoterminowych umów najmu zgodnie z MSSF 16	5 555	5 523	
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>443 206</u></b>	<b><u>448 337</u></b>	<b><u>442 384</u></b>

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					Razem
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe	
<b>stan na 01.01.2022</b>	<b>205 260</b>	-	<b>62 214</b>	<b>45 405</b>	<b>144 233</b>	<b>457 112</b>
Naliczone odsetki	12 516		7 344	3 697	9 449	33 006
Zapłacone odsetki	-12 516		-6 862	-3 697	-9 449	-32 524
Zaciągnięcia	78 917		41	28 059		107 017
Spląty	-96 636			-15 500	-6 338	-118 474
Średni stan zobowiązań	198 241		62 070	51 684	140 033	452 028
Realna stopa procentowa	6,31%		11,83%	7,15%	6,75%	7,30%
<b>stan na 31.12.2022</b>	<b>205 260</b>		<b>62 214</b>	<b>45 405</b>	<b>144 233</b>	<b>448 337</b>
minimalne opłaty do 1 miesiąca	1 521			1 565	441	3 086
minimalne opłaty 1 miesiąca do 3 miesięcy	4 327		3 017	4 691	892	12 035
minimalne opłaty do 3 miesięcy do 12 miesięcy	12 777		9 053	11 805	4 190	33 635
minimalne opłaty do 1 roku	18 625		12 070	18 061	5 523	54 279
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	172 598		50 000	39 902	28 061	290 561
minimalne opłaty powyżej 5 lat	9 440				102 752	112 192
odsetki płatne do 1 roku	12 073		32 653	4 146	12 429	61 301
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	48 291		12 084	16 585	43 608	120 568
odsetki płatne powyżej 5 lat	1 176				44 425	45 601
Przybliżona wartość godziwa	200 663		103 790	57 963	136 336	540 368
<b>stan na 01.01.2023</b>	<b>191 223</b>		<b>62 303</b>	<b>57 963</b>	<b>136 849</b>	<b>448 337</b>
Naliczone odsetki	6 614		4 381	2 405	6 091	19 492
Zapłacone odsetki	-6 614		-4 155	-2 405	-6 091	-19 266
Zaciągnięcia	46 429		211	5 183		51 822
Spląty	-43 886		-12 070	-9 456	-2 589	-68 001
Średni stan zobowiązań	192 111		56 246	56 246	141 142	445 744
Realna stopa procentowa	3,44%		15,79%	4,28%	4,32%	4,37%

<b>stan na 30.06.2023</b>	<b>192 999</b>	<b>49 731</b>	<b>54 528</b>	<b>145 948</b>	<b>443 206</b>
minimalne opłaty do 1 miesiąca	1 397		1 621	443	3 017
minimalne opłaty 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 928		4 858	897	8 787
minimalne opłaty do 3 miesięcy do 12 miesięcy	17 677	211	12 252	1 372	30 140
minimalne opłaty do 1 roku	23 002	211	18 731	2 712	44 656
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	169 997	50 000	35 797	28 222	284 016
minimalne opłaty powyżej 5 lat	7 002			94 529	101 531
odsetki płatne do 1 roku	6 645	5 941	2 332	11 805	26 723
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	26 579	8 912	9 327	41 218	86 037
odsetki płatne powyżej 5 lat	792			38 833	39 625
Przybliżona wartość godziwa	200 001	50 691	54 528	128 306	453 127

## 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 wiarygodności 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 płatne w okresach kwartalnych. W dniach płatności odsetek przypadających na 11, 12 i 13 okres odsetkowy Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji.

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

### **Obligacje serii D**

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

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

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

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

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

### **Obligacje serii E**

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

Obligacje zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, z której przeprowadzeniem nie wiąże się obowiązek sporządzenia prospektu emisyjnego zgodnie z art. 1 ust. 4 pkt a) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE)

2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE (oferta skierowana była wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych). Środki z emisji zostaną przeznaczone na realizację nowych projektów mieszkaniowych, w tym na zakup gruntów oraz na finansowanie i/lub refinansowanie Dozwolonej Transakcji, gdzie Dozwolona Transakcja oznacza czynności faktyczne i prawne podejmowane przez Emitenta mające pośrednio lub bezpośrednio doprowadzić do nabycia przez Emitenta prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Łodzi, jak i prawa własności nieruchomości położonej w Łodzi, w tym w szczególności polegające na:

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

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

W dniu 30 marca 2023 r. Spółka JHM Development S.A. dokonała wykupu 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji serii C i D, tj. w ilości 3.017 sztuk. Wykup Obligacji oraz wypłata należnych odsetek nastąpiła zgodnie z Warunkami Emisji.

Na dzień 30 czerwca 2023r. Spółka JHM Development S.A. w ramach Przedterminowej Amortyzacji Obligacji dokonała wykupu 9.053 sztuk obligacji serii C i D. Łączna nominalna wartość wykupowanych Obligacji wyniosła 9.053 tys. PLN. Obligacje zostały wykupione przez Spółkę za cenę równą Kwocie Wykupu.

Tym samym wszelkie zobowiązania JHM Development S.A. z tytułu emisji Obligacji serii C i D wygasły z dniem 30 czerwca 2023r.

**Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. na dzień 30 czerwca 2023 roku**

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	15 000	PLN			WIBOR 1M+marża	24.06.2024	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	21 000	PLN			WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości
MBANK S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN	15 200		WIBOR 1M+marża	27.06.2025	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN	9 650		WIBOR 1M+marża	31.10.2024	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	40 000	PLN	16 200	12 000	WIBOR 1M+marża	29.12.2025	hipoteki na nieruchomościach
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	20 000	PLN	20 000		WIBOR 1M+marża	03.08.2024	gwarancja BGK, zastaw rejestrowy
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	35 000	PLN		34 762	WIBOR 1M+marża	17.10.2023	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>61 050</b>	<b>46 762</b>	<b>107 811</b>		

Na dzień 30.06.2023r. wartość kredytów i pożyczek została wyceniona według zamortyzowanego kosztu. W wyniku przeprowadzonej wyceny wartość zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek uległa zwiększeniu o kwotę 3.946 tys. PLN.



**Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD S.A. na dzień 30 czerwca 2023 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.	8 823	PLN	6 797	363	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	JHM Development S.A.	28 445	PLN	17 345		WIBOR 3M+marża	30.06.2025	hipoteka na nieruchomościach
Bank Ochrony Środowiska S.A.	JHM Development S.A.	31 900	PLN		7 949	WIBOR 1M+marża	30.06.2024	hipoteki na nieruchomościach
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	JHM Development S.A.	39 095	PLN	15 820		WIBOR 1M+marża	31.03.2025	hipoteki na nieruchomościach
WARSZAWSKI BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM Development S.A.	13 110	PLN	5 614		WIBOR 3M+marża	30.12.2024	hipoteki na nieruchomościach
Bank Ochrony Środowiska S.A.	JHM Development S.A.	23 000	PLN	1 144		WIBOR 1M+marża	30.12.2025	hipoteki na nieruchomościach
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	33 000	PLN	13 364	3 486	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	kaucja pieniężna, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie, hipoteka
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	1 342	EUR	4 502	717	EURIBOR 3M+marża	30.10.2030	cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, hipoteka
BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	3 520	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>68 106</b>	<b>13 136</b>	<b>81 242</b>		

**Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. na dzień 31 grudnia 2022 roku**

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	15 000	PLN	10 669		WIBOR 1M+marża	24.06.2024	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	21 000	PLN		366	WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości
MBANK S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN	15 200		WIBOR 1M+marża	27.06.2025	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN		10 000	WIBOR 1M+marża	31.10.2024	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	40 000	PLN	19 800	14 400	WIBOR 1M+marża	29.12.2025	hipoteki na nieruchomościach
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	20 000	PLN	20 000		WIBOR 1M+marża	03.08.2024	gwarancja BGK, zastaw rejestrowy
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	35 000	PLN	33 821		WIBOR 1M+marża	17.10.2023	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>99 490</b>	<b>24 766</b>	<b>124 256</b>		

Na dzień 31.12.2022 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 4.426 tys. PLN.

**Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD S.A. na dzień 31 grudnia 2022 roku**

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	8 823	PLN	6 992	365	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	JHM Development S.A.	28 445	PLN	14 760		WIBOR 3M+marża	30.06.2025	hipoteka na nieruchomościach
Bank Ochrony Środowiska S.A.	JHM Development S.A.	31 900	PLN	11 290		WIBOR 1M+marża	30.06.2024	hipoteki na nieruchomościach
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	33 000	PLN	15 397	3 486	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	kaucja pieniężna, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie, hipoteka
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	1 342	EUR	5 213	687	EURIBOR 3M+marża	30.10.2030	cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, hipoteka
BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	3 727	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>				<b>57 379</b>	<b>5 159</b>	<b>62 538</b>		

**Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe**

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>143 987</b>	<b>211 344</b>	<b>233 209</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	88 723	91 217	116 727
Zaliczki otrzymane	55 265	120 127	116 482
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>855 655</b>	<b>847 200</b>	<b>941 776</b>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	281 230	351 540	455 095
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	162 106	136 300	179 271
Zaliczki otrzymane	226 633	187 977	195 600
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	8 314	22 879	32 908
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	7 704	6 640	6 516
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	144 557	141 104	69 307
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	25 111	759	3 078
<b>Razem</b>	<b>999 642</b>	<b>1 058 544</b>	<b>1 174 985</b>

Na dzień 30 czerwca 2023 roku kwota zobowiązania z tytułu zaliczek otrzymanych na poczet realizowanych kontraktów drogowych wyniosła 122.867 tys. PLN.

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
<b>Zobowiązania handlowe</b>	<b>999 642</b>	<b>1 058 544</b>	<b>1 174 985</b>
<b>nieprzeterminowane</b>	<b>971 524</b>	<b>1 032 021</b>	<b>1 101 087</b>
wymagalne do 1 miesiąca	398 023	402 467	495 979
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	58 324	89 129	106 992
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	371 189	329 081	264 907
wymagalne od 1 roku do 5 lat	143 987	211 344	233 209
przeterminowane do 1 miesiąca	13 420	25 160	60 053
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	14 698	1 363	13 845
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
<b>Przeterminowane razem</b>	<b>28 118</b>	<b>26 523</b>	<b>73 898</b>

Na dzień publikacji skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego z przedziału zobowiązań przeterminowanych spłaconych zostało 22.839 tys. zł.

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

Pozostałe zobowiązania i rezerwy niesklasyfikowane, w tym rozliczenia międzyokresowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
<b>Długoterminowe</b>			
Przychody rozliczane w czasie	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>1 099</b>	<b>1 020</b>	<b>1 148</b>
Przychody rozliczane w czasie			
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 099	1 020	1 148
Pozostałe pozycje			
<b>Razem</b>	<b>1 099</b>	<b>1 020</b>	<b>1 148</b>

**Nota 17. Przychody ze sprzedaży**

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	<b>1 185 145</b>	<b>1 338 769</b>
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	1 185 145	1 338 769
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów</b>	<b>1 110</b>	<b>2 645</b>
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	1 110	2 645
<b>Przychody netto ze sprzedaży materiałów</b>	<b>8 926</b>	<b>9 674</b>
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	8 926	9 674
<b>Razem</b>	<b>1 195 181</b>	<b>1 351 089</b>

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	<b>1 185 145</b>	<b>1 338 769</b>
- sprzedaż krajowa	1 185 145	1 338 769
- sprzedaż eksportowa		
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów</b>	<b>1 110</b>	<b>2 645</b>
- sprzedaż krajowa	1 110	2 645
- sprzedaż eksportowa		
<b>Przychody netto ze sprzedaży materiałów</b>	<b>8 926</b>	<b>9 674</b>
- sprzedaż krajowa	8 926	9 674
- sprzedaż eksportowa		
<b>Razem</b>	<b>1 195 181</b>	<b>1 351 089</b>

Rozliczenie zysków lub strat z tytułu usług długoterminowych w trakcie realizacji	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Przychody zafakturowane usług w trakcie realizacji	1 247 974	1 459 915
Korekta przychodów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych	-62 829	-121 146
<b>Razem</b>	<b>1 185 145</b>	<b>1 338 769</b>
Koszty poniesione usług w trakcie realizacji	-1 085 344	-1 242 885
Korekta kosztów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych		
<b>Razem</b>	<b>-1 085 344</b>	<b>-1 242 885</b>
Straty na kontraktach realizowanych		
<b>Wpływ na wynik finansowy bieżący</b>	<b>-62 829</b>	<b>-121 146</b>
<b>Wpływ na wyniki skumulowane niezakończonych kontraktów na dzień bilansowy</b>	<b>99 801</b>	<b>95 885</b>

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

#### Nota 18. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>-1 085 344</b>	<b>-1 242 885</b>
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-1 085 344	-1 242 885
<b>Wartość sprzedanych towarów</b>	<b>-1 110</b>	<b>-2 293</b>
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-1 110	-2 293
<b>Wartość sprzedanych materiałów</b>	<b>-8 615</b>	<b>-3 065</b>
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-8 615	-3 065
<b>Razem</b>	<b>-1 095 069</b>	<b>-1 248 243</b>

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>-1 085 344</b>	<b>-1 242 885</b>
- koszty własne sprzedaży krajowej	-1 085 344	-1 242 885
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
<b>Wartość sprzedanych towarów</b>	<b>-1 110</b>	<b>-2 293</b>
- koszty własne sprzedaży krajowej	-1 110	-2 293
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
<b>Wartość sprzedanych materiałów</b>	<b>-8 615</b>	<b>-3 065</b>
- koszty własne sprzedaży krajowej	-8 615	-3 065
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
<b>Razem</b>	<b>-1 095 069</b>	<b>-1 248 243</b>

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Amortyzacja	-9 047	-7 619
Zużycie materiałów i energii	-228 960	-351 447
Usługi obce	-830 330	-894 542
Podatki i opłaty, w tym:	-3 950	-3 649
Wynagrodzenia	-59 171	-53 356
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-11 355	-9 876
Pozostałe koszty rodzajowe	-26 739	-25 474
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-9 725	-5 141
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
<b>Razem</b>	<b>-1 179 277</b>	<b>-1 351 104</b>

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
W koszcie własnym sprzedaży	-1 095 069	-1 248 243
W zmianie stanów aktywów	-43 082	-67 419
W kosztach sprzedaży	-2 915	-2 992
W kosztach ogólnych zarządu	-38 211	-32 451
W innych pozycjach		
<b>Razem:</b>	<b>-1 179 277</b>	<b>-1 351 104</b>



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

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

### Nota 20. Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Koszty sprzedaży	-2 915	-2 992
Koszty zarządu	-38 211	-32 451
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne	-31	-18
Odwrócenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne	2	
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych	-94	-260
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	1 038	294
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych	-2 589	-3 112
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych		
Dywidendy		
Odsetki	937	305
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej	-2 149	3 582
Inne przychody	11 875	8 190
Inne koszty	-9 044	-7 066
<b>Przychody razem</b>	<b>13 852</b>	<b>12 371</b>
<b>Koszty razem</b>	<b>-55 032</b>	<b>-45 899</b>

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

Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		
<b>Razem</b>		

Powyższe pozycje nie wystąpiły.

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
<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>-29</b>	<b>-18</b>
-zawiązanie odpisu aktualizującego	-31	-18
-odwrócenie odpisu aktualizującego	2	
<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><u>Razem odpisy aktualizujące aktywa</u></b>	<b><u>-31</u></b>	<b><u>-18</u></b>
<b><u>Razem odwrócenie odpisów aktualizujących</u></b>	<b><u>2</u></b>	<b><u>-</u></b>

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
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	-2 589	-3 112
<b>Wynik na inwestycjach w nieruchomości</b>	<b>-2 589</b>	<b>-3 112</b>

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Dywidendy do jednostek powiązanych		
Dywidendy do jednostek pozostałych		
Odsetki do jednostek powiązanych		
Odsetki do jednostek pozostałych	937	305
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	263	3 582
Ujemne różnice kursowe	-2 412	
<b>Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej</b>	<b>-1 213</b>	<b>3 887</b>

Inne przychody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Dotacje otrzymane	5	5
Pozostałe przychody od jednostek pozostałych - refaktury	5 540	4 436
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek	6 330	3 750
<b>Razem</b>	<b>11 875</b>	<b>8 190</b>

Inne koszty	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Darowizny	-76	-139
Pozostałe koszty od jednostek pozostałych - refaktury	-5 540	-4 436
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek	-3 428	-2 491
<b>Razem</b>	<b>-9 044</b>	<b>-7 066</b>

## Nota 21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Odsetki od kredytów	-6 614	-5 317
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych		
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek		
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych		
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek	-3 679	-41
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych		
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek	-8 496	-6 181
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych		
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek	-56	-45
Wycena instrumentów kapitałowych		
Odsetki z tytułu umów faktoringowych		
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych		-107
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych		
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek	-3 122	-3 190
<b>Koszty razem finansowe</b>	<b>-21 968</b>	<b>-14 881</b>

Wzrost wartości w pozycji odsetek od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek w porównaniu do roku poprzedniego, wynika z ujęcia w kosztach finansowych części odsetkowej ponoszonych opłat leasingowych wynikających z długoterminowych umów dzierżawy gruntów (ujęcie zgodne z MSSF 16) w wysokości 6.091 tys. PLN.

## Nota 22. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Podatek dochodowy część bieżąca	1 035	-31 095
Podatek dochodowy część odroczone	-9 203	16 158
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
<b>Razem podatek dochodowy</b>	<b>-8 168</b>	<b>-14 937</b>

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	36 964	54 437
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-7 023	-10 343
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend		
Ulgi podatkowe		
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieujęte w podatku odroczonym		
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	-1 145	-4 594
Inne		
<b>Podatek dochodowy w rachunku wyników</b>	<b>-8 168</b>	<b>-14 937</b>

Podatek odroczony	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>57 450</b>	<b>50 014</b>
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	942	743
- z tytułu pozostałych rezerw	1 680	1 516
- z tytułu naliczonych odsetek	618	422
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	133	602
- z tytułu wyceny inwestycji		
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	30 857	30 303
- z tytułu strat z lat ubiegłych	1 211	1 255
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	7 548	8 859
- z tytułu różnic kursowych	6	68
- pozostałe	14 455	6 246
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>51 136</b>	<b>34 497</b>
- z tytułu naliczonych odsetek	1	269
- z tytułu wyceny inwestycji	75	117
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych	24 529	9 569
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	22 581	22 050
- z tytułu różnic kursowych		338
- z tytułu wartości firmy		
- pozostałe	3 950	2 154
<b><u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto</u></b>	<b><u>6 315</u></b>	<b><u>15 517</u></b>

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
<b>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu</b>	<b>15 517</b>	<b>10 400</b>
Odniesienie na wynik finansowy	-9 203	16 158
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody		
Inne odniesienie na kapitał własny		
Jednostki zależne		
<b><u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu</u></b>	<b><u>6 315</u></b>	<b><u>26 558</u></b>

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
<b>Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu</b>	<b>-11 629</b>	<b>-19 662</b>
Zapłata (zwrot ) podatku dochodowego	12 961	13 040
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	1 035	-31 095
<b>Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu</b>	<b>2 367</b>	<b>-37 717</b>

### Nota 23. Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
<b>Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat</b>		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		
Zyski i straty aktuarialne		
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach		
<b>Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków</b>		
Skutki wyceny instrumentów finansowych przez inne całkowite dochody		
Część efektywna rachunkowości zabezpieczeń		
Skutki aktualizacji majątku trwałego		
Przeniesienie do sprawozdania z rachunku zysku i strat		
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w innych całkowitych dochodach		
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		
<b>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

## Nota 24. Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	28 796	39 500
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		
<b>Razem</b>	<b>28 796</b>	<b>39 500</b>
<b>Średnioważona ilość akcji zwykłych w tysiącach sztuk</b>	<b>91 744</b>	<b>91 744</b>
<b><u>Podstawowy zysk na jedną akcję</u></b>	<b><u>0,31</u></b>	<b><u>0,43</u></b>
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)		
<b>Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję</b>	<b>28 796</b>	<b>39 500</b>
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk		
Teoretyczna zamiana obligacji zamiennych w tysiącach sztuk		
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk</b>	<b>91 744</b>	<b>91 744</b>
<b><u>Rozwodniony zysk na jedną akcję</u></b>	<b><u>0,31</u></b>	<b><u>0,43</u></b>

## Nota 25. Segmenty operacyjne

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

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



Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2023 do 30.06.2023
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	1 196 436	16 650	30 225	21 329	1 264 640	-69 459	1 195 181
Koszt własny sprzedaży	-1 118 067	-11 202	-11 958	-20 834	-1 162 061	66 992	-1 095 069
Zysk brutto na sprzedaży	78 369	5 448	18 268	495	102 579	-2 467	100 112
EBIT	47 927	198	13 288	495	61 908	-3 913	57 995
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	48 541	-2 772	5 915	495	52 179	-15 214	36 964
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-8 237	838	-1 387	-94	-8 880	712	-8 168
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	40 304	-1 934	4 528	401	43 299	-14 502	28 796
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b>40 304</b>	<b>-1 934</b>	<b>4 528</b>	<b>401</b>	<b>43 299</b>	<b>-14 502</b>	<b>28 796</b>
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	<b>40 304</b>	<b>-1 934</b>	<b>4 528</b>	<b>401</b>	<b>43 299</b>	<b>-14 502</b>	<b>28 796</b>

Koncentracja odbiorców wg segmentów działalności	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:		Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2023 do 30.06.2023
Odbiorca 1	<b>621 269</b>				<b>621 269</b>		<b>621 269</b>
Odbiorca 2	115 576				115 576		115 576
Odbiorca 3	<b>61 575</b>				<b>61 575</b>		<b>61 575</b>
<b>RAZEM</b>	<b>798 420</b>				<b>798 420</b>		<b>798 420</b>

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	30.06.2023	30.06.2023	30.06.2023	30.06.2023	30.06.2023	30.06.2023
Aktywa trwałe	705 837	93 333	505 460		1 304 630	-549 002	755 627
Aktywa obrotowe	1 003 937	510 233	16 589		1 530 759	-88 493	1 442 266
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 709 774</b>	<b>603 566</b>	<b>522 049</b>	-	<b>2 835 389</b>	<b>-637 494</b>	<b>2 197 894</b>
Kapitał własny	<b>575 520</b>	<b>316 593</b>	<b>342 830</b>		<b>1 234 943</b>	<b>-548 011</b>	<b>686 932</b>
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	308 227	101 143	162 009		571 379	-9 046	562 333
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	<b>826 027</b>	<b>185 830</b>	<b>17 210</b>		<b>1 029 067</b>	<b>-80 438</b>	<b>948 629</b>
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>1 709 774</b>	<b>603 566</b>	<b>522 049</b>	-	<b>2 835 389</b>	<b>-637 494</b>	<b>2 197 894</b>

Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w okresie sprawozdawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	30.06.2023	30.06.2023	30.06.2023	30.06.2023	30.06.2023	30.06.2023
Wartość firmy przypisana do segmentu	<b>4 509</b>						<b>4 509</b>
Stopa wolna od ryzyka	6,94%	6,94%	6,94%	6,94%	6,94%		
Ryzyko ogólne wg. Damodorana	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%		
Współczynnik beta dla branży wg. Damodorana	0,88	0,50	0,37	0,81	0,86		
Ryzyka jednostkowe	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%		
<b>Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych</b>	<b>14,43%</b>	<b>9,06%</b>	<b>7,23%</b>	<b>13,44%</b>	<b>14,17%</b>		<b>14,17%</b>

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

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2022	30.06.2022	30.06.2022	30.06.2022	30.06.2022	30.06.2022	30.06.2022
Aktywa trwałe	668 190	183 945	509 765	-	1 361 900	-613 807	748 093
Aktywa obrotowe	1 113 765	504 739	11 470	-	1 629 974	-70 459	1 559 515
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 781 955</b>	<b>688 684</b>	<b>521 235</b>	-	<b>2 991 874</b>	<b>-684 267</b>	<b>2 307 607</b>
Kapitał własny	498 175	396 897	323 412	-	1 218 484	-615 052	603 432
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	400 606	110 112	174 923	-	685 641	-13 673	671 968
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	883 174	181 675	22 900	-	1 087 749	-55 542	1 032 206
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>1 781 955</b>	<b>688 684</b>	<b>521 235</b>	-	<b>2 991 874</b>	<b>-684 266</b>	<b>2 307 607</b>

Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem	Wyłączenia	Razem po włączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2022	30.06.2022	30.06.2022	30.06.2022	30.06.2022	30.06.2022	30.06.2022
Wartość firmy przypisana do segmentu	<b>4 509</b>						<b>4 509</b>
Stopa wolna od ryzyka	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%		
Ryzyko ogólne wg. Damodorana	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%		
Współczynnik beta dla branży wg. Damodorana	0,72	0,58	0,36	0,37	0,58		
Ryzyka jednostkowe	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%		
<b>Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych</b>	<b>9,20%</b>	<b>7,80%</b>	<b>5,60%</b>	<b>5,70%</b>	<b>7,80%</b>		<b>7,80%</b>

**Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

Transakcje z jednostkami powiązаныmi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązane nieposiadające powiązań kapitałowych		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Przychody ze sprzedaży	40 167	107 159						
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek	575	1 237						
Pozostałe przychody	10 000							
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych								
Nabycie usług i inne koszty operacyjne	-64 550							
Nabycia aktywów trwałych								
Koszty odsetek	-802	-2 086						
Pozostałe koszty								
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń							3 181	3 616
Należności z tytułu pożyczek								
Należności handlowe i pozostałe	13 839	19 368						
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe	-70 735	-88 985						

Wynagrodzenia kluczowego personelu jednostek zależnych	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022	
Zarząd	MIRBUD S.A.		3 005	3 456			
Rada Nadzorcza	MIRBUD S.A.		176	160			
Zarząd	Kobylarnia S.A.		1 536	1 189			
Rada Nadzorcza	Kobylarnia S.A.		28	28			
Zarząd	JHM Development S.A.		824	795			
Rada Nadzorcza	JHM Development S.A.		27	36			
Zarząd	Marywilska 44 Sp. z o. o.		904	804			
Rada Nadzorcza	Marywilska 44 Sp. z o. o.		40	40			
<b>Razem</b>			<b>6 540</b>	<b>6 508</b>			



**Nota 27. Wynagrodzenie biegłego rewidenta**

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	110	76
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego		
Pozostałe usługi		9
<b><u>Razem</u></b>	<b>110</b>	<b>85</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:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Należności handlowe i inne					744 042	579 037		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					197 718	507 560		
Pozostałe aktywa finansowe					618			
<b>Razem Aktywa finansowe</b>	-	-	-	-	<b>942 378</b>	<b>1 086 597</b>	-	-
Przychody z dywidend								
Przychody z tytułu odsetek	-	-	-	-	937	305	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-2 149	3 582	-	-
Odwrócenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-	-	-	-	-29	-18	-	-
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>-1 240</b>	<b>3 869</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:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Kredyty	-	-	-	-	443 206	448 337	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					999 642	1 058 544		
Pozostałe zobowiązania finansowe								
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>	-	-	-	-	<b>1 442 848</b>	<b>1 506 881</b>	-	-
Odsetki	-	-	-	-	-15 111	-11 498	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych						-107		
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
<b><u>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych</u></b>	-	-	-	-	<b>-15 111</b>	<b>-11 605</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:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
<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 Spółka MIRBUD S.A. rozpoczęła rozbudowę siedziby w miejscowości Skierniewice, przy ul. Unii Europejskiej 18. Planowana wartość inwestycji wynosi 13 mln PLN.

Spółka KOBYLARNIA S.A. planuje do końca roku 2023 uzupełnić park maszynowy. Główne zamierzenia inwestycyjne to zakup nowych środków transportu na poziomie 4 mln PLN oraz maszyn budowlanych o łącznej wartości 10 mln PLN, które znacząco poprawią efektywność i zakres świadczonych usług we wszystkich lokalizacjach.

W planach inwestycyjnych Spółki KOBYLARNIA S.A. jest również zakup nowej wytwórni mas bitumicznych, która zlokalizowana będzie w miejscowości Kobylarnia. Szacowany koszt inwestycji wyniesie 25 mln PLN.

### 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 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Pracownicy nieprodukcyjni	521	516
Pracownicy produkcyjni	325	303
Pracownicy na umowach kontraktowych	261	241
<b>Razem</b>	<b>1 107</b>	<b>1060</b>

### **Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone**

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

W dniu 26 maja 2023 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Kobyłarnia S.A. podjęło Uchwałę nr 5/2023 o podziale zysku za rok obrotowy 2022. Zgodnie z podjętą Uchwałą Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Kobyłarnia S.A. postanowiło przeznaczyć kwotę 10.000.000,00 złotych na wypłatę dywidendy na rzecz jedyne go akcjonariusza Spółki, natomiast kwotę 3.413.361,86 złote przeznaczyć na kapitał zapasowy.

Za dzień wypłaty dywidendy przyjęto 31 maja 2023 roku. Dywidenda została wypłacona we wskazanym terminie.

W dniu 23 maja 2022 roku Zarząd Emitenta zwrócił się z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy MIRBUD S.A. o dokonanie podziału zysku jednostkowego netto osiągniętego za rok 2022 w kwocie 120.220.900,18 złotych na wypłatę dywidendy w wysokości 23.853.492,00 złotych, tj. 0,26 złotych brutto na jedną akcję oraz wyłączenia od podziału pozostałej części zysku w kwocie 96.367.408,18 złotych i przeznaczenia jej na kapitał zapasowy Spółki.

Emitent informuje, że Rada Nadzorcza MIRBUD S.A., na posiedzeniu w dniu 19 maja br. zaopiniowała wniosek jednogłośnie pozytywnie.

W dniu 19 czerwca 2023 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło Uchwałę nr 9/2023 dotyczącą podziału zysku netto Spółki za rok 2022. Zgodnie z podjętą uchwałą Walne Zgromadzenie postanowiło przeznaczyć część zysku za rok obrotowy 2022 w kwocie 23.853.492,00 złoty na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Emitent, tj. 0,26 złoty brutto na jedną akcję oraz wyłączyć od podziału pozostałą część zysku w kwocie 96.367.408,18 złotych i przeznaczyć ją na kapitał zapasowy Spółki.

W dniu 19 czerwca 2023 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło Uchwałę nr 10/2023 dotyczącą wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy Emitenta. Za dzień dywidendy przyjęto 26 czerwca 2023 roku, natomiast za dzień wypłaty dywidendy 21 lipca 2023 roku. Dywidenda została wypłacona w wyznaczonym terminie.

### **Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności**

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

**Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach**

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość zadłużenia			Wartość zabezpieczenia w tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		data wygaśnięcia
		Stan na:			Stan na:		Stan na:		
		30.06.2023	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	
Zabezpieczenie kredytu 202-129/3/II/2/2008	hipoteka			26 700		19 692		01.03.2023	
Zabezpieczenie pożyczki ARP	hipoteka	28 200	60 000	60 000	70 115	77 869		30.11.2025	
Zabezpieczenie kredytu KIN 173850	depozyt pieniężny, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie	16 850	62 912	62 912	108 745	105 801		02.05.2028	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/88/K/OB/22, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne			69 105		32 492		30.06.2025	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego 3472510/112/K/OB/21, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	hipoteka	17 345	48 360	48 360	37 164	32 723		30.06.2025	
Kredyt inwestycyjny K00593/22 w EUR	cesja wierzytelności, zastawa rejestrowy rachunku bankowego	22 069	9 682	9 682	15 809	15 809		30.10.2030	
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego zgodnie z umową nr 22/KG110/19 udzielonego przez Bank Spółdzielczy	hipoteka	7 160	17 645	17 645	10 933	11 119		31.12.2034	
Zabezpieczenie kredytu WK14-000016	hipoteka		20 465	20 804	5 465	5 804		30.11.2023	
Zabezpieczenie kredytu 19/5066	hipoteka	4 141	24 085	24 281	14 768	14 964		31.12.2029	

Zabezpieczenie kredytu developerskiego, zgodnie z umową K01786/2, udzielonego przez Santander Bank Polska	hipoteka	15 820	61 643		41 512		31.03.2025
Zabezpieczenie kredytu na VAT, zgodnie z umową K01786/2, udzielonego przez Santander Bank Polska	hipoteka		64 643		41 512		31.03.2025
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową nr S/10/07/2021/1245/K/KON, udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska	zabezpieczenie hipoteczne	7 949	47 850	47 850	45 019	38 305	30.06.2024
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 050/22/22/K, udzielonego przez Warszawski Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	5 614	19 665	19 665	10 407	4 806	30.12.2024
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową nr S/49/05/2022/1245/K/KON, udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska	zabezpieczenie hipoteczne	1 144	34 500	34 500	19 315	8 096	30.12.2025
Zabezpieczenie na rzecz administratora zabezpieczeń obligacji serii E, których Emitentem jest JHM Development S.A.	zabezpieczenie rzeczowe - wpis hipoteczny na nieruchomości	50 000	55 000	55 000	15 010	15 010	31.12.2026
<b>Razem</b>		<b>176 292</b>	<b>526 450</b>	<b>496 504</b>	<b>435 774</b>	<b>382 490</b>	-



Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Rzeczowe aktywa trwałe	31 166	51 579	52 649
Nieruchomości inwestycyjne	180 458	180 448	182 440
Aktywa finansowe			
Wartości niematerialne			
Pozostałe aktywa	224 150	150 463	167 760
<b>Razem</b>	<b>435 774</b>	<b>382 490</b>	<b>402 849</b>

### **Nota 38. Sprawy sądowe**

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

Na dzień 30.06.2023 r. toczyły się sprawy sądowe dotyczące zobowiązań przeciwko Emitentowi, na łączną wartość przedmiotu sporu 4.212 tys. zł.

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

Na dzień 30.06.2023 r. toczyły się sprawy sądowe dotyczące wierzytelności z powództwa Emitenta, na łączną wartość przedmiotu sporu 1.140 tys. zł.

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

W dniu 25.02.2020 r. KOBYLARNIA S.A. jako lider konsorcjum wniosła pozew przeciwko GDDKiA o wartości przedmiotu sporu 67.422 tys. zł obejmujący roszczenie o waloryzację wynagrodzenia Konsorcjum w związku z realizacją zadań inwestycyjnych: obwodnica Inowrocławia (łącznik), obwodnica Bolkowa, budowa fragmentu drogi ekspresowej S-5. Łączna wartość sporów KOBYLARNIA S.A. z GDDKiA na dzień 31.12.2022 r. wyniosła 71.820 tys. zł.

W dniu 22.02.2023 r. Spółka podpisała porozumienie ze Skarbem Państwa Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad na kwotę 1.031 tys. PLN brutto powiększoną o połowę odsetek ustawowych od wskazanej kwoty liczonych w okresie od 31.03.2020 r. do dnia zapłaty – porozumienie dotyczy odszkodowania z tytułu poniesionych kosztów w związku z dostawą materiałów po wydłużonych trasach oraz kosztów z tytułu realizacji prac na węźle Jaroszewo nieobjętych umową „Projekt i budowa drogi ekspresowej S-5 na odcinku od węzła Jaroszewo (bez węzła) do granicy województwa o długości około 25,1 km” (S-5 odc. 7).

W dniu 12 czerwca 2023 roku Spółka KOBYLARNIA S.A. podpisała ugodę sądową.

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

**Nota 39. Zobowiązania warunkowe**

Wykaz udzielonych poręczeń dla innych podmiotów wg jednostek	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN		Wartość zobowiązania tys. PLN		data wygaśnięcia poręczenia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	
<b><u>Wobec jednostek powiązanych</u></b>						
MARYWILSKA 44 Sp. z o. o	Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANK S.A.	49 500	49 500	16 850	18 883	02.05.2028
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	15 000	15 000			30.11.2023
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	9 318	9 318	4 141	4 348	31.12.2029
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie emisji obligacji seria E	55 000	55 000	50 000	50 000	31.12.2026
<b><u>Wobec pozostałych jednostek</u></b>						
<b><u>Razem</u></b>		<b>128 818</b>	<b>128 818</b>	<b>73 231</b>	<b>73 231</b>	

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	648 148	667 223	602 969
Z tytułu usunięcia wad i usterek	295 185	260 087	237 800
Z tytułu zwrotu zaliczki	122 822	192 718	132 551
<b><u>Razem</u></b>	<b>1 066 155</b>	<b>1 120 028</b>	<b>973 320</b>

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

Grupa ryzyka	Ryzyko	Możliwość wystąpienia	Znaczenie dla działalności Grupy	Wpływ ryzyka za wynik finansowy	Wpływ ryzyka na kapitał własny
<i>Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na Ukrainie</i>	Ograniczenia administracyjne prowadzenia działalności budowlano-montażowej	średnie	wysokie	wysoki	wysoki
	Dostępności siły roboczej i zakłóceń łańcucha dostaw	wysokie	wysokie	wysoki	średni
<i>Ryzyko epidemiologiczne</i>	Ograniczenia administracyjne prowadzenia działalności budowlano-montażowej	średnie	wysokie	wysoki	wysoki
	Dostępności siły roboczej i zakłóceń łańcucha dostaw	średnie	średnie	wysoki	średni
<i>Zewnętrzne ryzyka finansowe</i>	zmiany stóp procentowych	wysokie	średnie	średni	średni
	zmiany kursów walut	wysokie	średnie	wysoki	wysoki
	związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych	wysokie	wysokie	średni	średni
<i>Ryzyka związane z koniunkturą</i>	zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce	wysokie	wysokie	wysoki	średni
	w branży budowlanej	wysokie	wysokie	wysoki	średni
<i>Ryzyka związane z konkurencją</i>	w branży budowlanej	wysokie	wysokie	wysoki	wysoki
<i>Zewnętrzne ryzyka prawne</i>	zmiany przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego	średnie	średnie	średni	średni
	związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	niskie	wysokie	wysokie	średnie

Grupa ryzyka	Ryzyko	Możliwość wystąpienia	Znaczenie dla działalności Grupy	Wpływ ryzyka za wynik finansowy	Wpływ ryzyka na kapitał własny
<b>Ryzyka związane z bieżącą działalnością</b>	związane z realizacją strategii rozwoju	średnie	wysokie	średnie	średnie
	związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	wysokie	wysokie	średnie	wysokie
	związane z infrastrukturą budowlaną	niskie	średnie	niskie	niskie
	związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	niskie	średnie	średnie	niskie
	związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń	średnie	średnie	średnie	niskie
	związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane	niskie	średnie	średnie	niskie
	związane z procesem produkcyjnym	niskie	wysokie	średnie	niskie

### Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na Ukrainie

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

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

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

W perspektywie roku 2023 r. Zarząd Emitenta nie przewiduje znaczącego wpływu tego ryzyka na wynik finansowy nie przewiduje wpływu na kapitał własny Emitenta.

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

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

- W obszarze wynajmu powierzchni komercyjnych na dzień sporządzenia sprawozdania nie występują znaczące, niekorzystne skutki konfliktu w Ukrainie, które mają wpływ na osiągnięte wyniki finansowe MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

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

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

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

## Ryzyko epidemiologiczne

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

Na dzień publikacji raportu w Polsce zniesiony został stan epidemii oraz większość ograniczeń covidowych w tym obowiązkowa kwarantanna. Poziom wyszczepienia społeczeństwa, niska liczba zachorowań oraz niska liczba zachorowań kończących się hospitalizacją pozwalają przewidywać, że ograniczenia pandemiczne oraz zakłócenia w funkcjonowaniu gospodarki w dającej się przewidzieć krótkoterminowej przyszłości się nie powtórzą. Jednakże w przypadku powrotu i dalszego rozprzestrzeniania się epidemii koronawirusa lub innej epidemii możliwe jest wystąpienie negatywnego wpływu na wyniki finansowe Emitenta i Grupy ze względu na następujące okoliczności:

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

- o decyzjami Zamawiającego lub administracji państwowej o zawieszeniu prac,
- o 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:
  - o spadkiem popytu na lokale,
  - o zakłóceniami w finansowaniu inwestycji,
  - o opóźnieniami generalnych wykonawców i podwykonawców.

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

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

W perspektywie obecnego okresu rozliczeniowego Zarząd Emitenta nie przewiduje wpływu tego ryzyka na wynik finansowy i 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 płynności**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Ryzyko zmiany stóp procentowych

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

Na dzień 30.06.2023 r. w Grupie Kapitałowej MIRBUD transakcje zabezpieczające stopę procentową dla długoterminowych kredytów złotówkowych zawarła Spółka Kobyłarnia S.A.

Zabezpieczony poziom stopy WIBOR kształtuje się na poziomie 1,80 p. p.

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	192 999	191 223		
Pożyczki udzielone	88	60		
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe	194 921	189 064		
<b>Razem</b>	<b>388 008</b>	<b>380 346</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 czerwca 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku na poziomie – 1,0/+1,0 punktu dla złotego i euro.

Poniżej podano wpływ zmiany stóp procentowych na wynik netto i sumę bilansową według stanu na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku.



Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową		
	Stan na:	wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
	30.06.2023				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	192 999	-1 563	1 563	1 930	-1 930
Pożyczki udzielone	88	1	-1		
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	194 921	-1 579	1 579	1 949	-1 949
<b>Razem</b>	<b>388 008</b>	<b>-3 141</b>	<b>3 141</b>	<b>3 879</b>	<b>-3 879</b>

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową		
	Stan na:	wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
	31.12.2022				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	191 223	-1 549	1 549	1 912	-1 912
Pożyczki udzielone	60				
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	189 064	-1 531	1 531	1 891	-1 891
<b>Razem</b>	<b>380 346</b>	<b>-3 080</b>	<b>3 080</b>	<b>3 803</b>	<b>-3 803</b>

## Ryzyko zmiany kursów walut

W Grupie MIRBUD jedynie MIRBUD S.A. generuje przychody w walucie obcej. W I połowie roku 2023 Spółka MIRBUD S.A. generowała ponad 17% 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 pierwszej połowie 2023 r. Emitent nie zawierał transakcji zabezpieczających dla kursu walutowego.

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		USD		Inne	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	1 173	1 258				
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	53 112	75 308				
Zobowiązania handlowe i pozostałe						
Środki pieniężne	5 913	20 408				
Inne aktywa finansowe						
<b>Razem</b>	<b>60 198</b>	<b>96 974</b>				

**Ryzyko zmiany kursów walut – wrażliwość na zmiany**

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany kursów walut, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany kursów walut, które są „realnie możliwe”, oszacowane zostały na poziomie -10%/+10% na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku.

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

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)	Stan na: 30.06.2023	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	1 173	95	-95
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	53 112	4 302	-4 302	5 311	-5 311
Zobowiązania handlowe i pozostałe					
Środki pieniężne	5 913	479	-479	591	-591
Inne aktywa finansowe					
<b>Razem</b>	<b>60 198</b>	<b>4 876</b>	<b>-4 876</b>	<b>6 020</b>	<b>-6 020</b>

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)	Stan na: 31.12.2022	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%
		Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	1 258	102	-102
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	75 308	6 100	-6 100	7 531	-7 531
Zobowiązania handlowe i pozostałe					
Środki pieniężne	20 408	1 653	-1 653	2 041	-2 041
Inne aktywa finansowe					
<b>Razem</b>	<b>96 974</b>	<b>7 855</b>	<b>-7 855</b>	<b>9 697</b>	<b>-9 697</b>

Zarząd Emitenta szacuje, że w 2023 r udział przychodów w walucie euro obniży się o ok. 40% (będzie ulegał stopniowemu obniżeniu w drugiej połowie 2023 r.) Na dzień 30.06.2023 r. Emitent nie posiadał zawartych transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym.

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

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

Z uwagi na niestabilną sytuację gospodarczą konfliktu w Ukrainie instytucje finansowe dodatkowo zaostrzają politykę kredytową.

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

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

### **Ryzyka związane z koniunkturą:**

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

Przychody Spółek z Grupy MIRBUD w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego też osiągane wyniki finansowe są uzależnione od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie. W szczególności kształtowanie się następujących wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych ma lub może mieć wpływ na wyniki finansowe osiągane przez Spółki z Grupy i całą branżę deweloperską: poziom stopy wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom stopy inflacji, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, wysokość referencyjnych stóp procentowych oraz kształtowanie się kursów wymiany walut oraz deficytu budżetowego.

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

#### **- w branży budowlanej**

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

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

#### **- w branży deweloperskiej**

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

Na bardzo dobrą koniunkturę w branży deweloperskiej w kilku poprzednich latach miały wpływ niskie stopy procentowe kredytów hipotecznych. Sytuacja zmieniła się w ostatnim kwartale 2021 roku, kiedy stopy procentowe gwałtownie wzrastały i pozostały na bardzo wysokim poziomie w roku 2022. Towarzyszyło temu zaostrzenie polityki banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych, uwzględniających wymogi Rekomendacji S 2022 wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego. Rekomendacja zwiększała bufor na zmianę wskaźnika WIBOR, skracala maksymalny okres kredytowania z 35 lat do 25 lat oraz zaostrzała wymogi dotyczące stosunku obciążeń kredytowych do całkowitego rocznego dochodu klienta detalicznego. Spowodowało to drastyczne ograniczenie zdolności kredytowej klientów. W efekcie takiego podejścia wielu potencjalnych klientów deweloperów nie jest w stanie uzyskać kredytu hipotecznego na zakup mieszkania na rozsądnych warunkach finansowych.

Na koniunkturę w branży deweloperskiej znaczący wpływ mają programy rządowe ułatwiające dostęp do własnego mieszkania. W chwili obecnej rynek deweloperski wiąże duże nadzieje z wprowadzeniem

przez rząd programu „Bezpieczny kredyt 2%”

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

Wystąpienie w przyszłości kryzysów finansowych, gospodarczych, recesji czy okresów spowolnienia gospodarczego lub innych czynników negatywnie wpływających na branżę deweloperską może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

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

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

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

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

#### **- nagłe zmiany cen mieszkań**

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

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

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

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

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

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

#### **- w branży budowlanej**

Sytuacja gospodarcza w Polsce, konflikt w Ukrainie oraz znaczne ograniczenie liczby ogłaszanych przetargów na roboty budowlane i dalsze pogłębianie recesji w Polsce wzmacnia konkurencję poprzez oferowanie najdogodniejszych cen i wydłużanie okresów gwarancyjnych.

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 popularnym mają do wyboru cały szereg podmiotów oferujących wynajem powierzchni komercyjnej w Warszawie i jej okolicach, w tym duże hale handlowe zlokalizowane w okolicach Nadarzyna i w Wólce Kosowskiej. Dodatkowo, nie można wykluczyć, iż w przyszłości inne podmioty nie zbudują dużych kompleksów hal handlowych, które będą bezpośrednio konkurować z halami przy ul. Marywilskiej 44 w obrębie m.st. Warszawy.

Na takie samo ryzyko narażona jest działalność Marywilska 44 w zakresie zarządzania obiektami handlowymi w Rumii i Starachowicach kupionymi w 2021 od JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o. w likwidacji

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

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

## **Zewnętrzne ryzyka prawne**

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

Polski system prawny charakteryzuje się znacznym stopniem zmienności oraz niejednoznaczności przepisów, co w szczególności dotyczy prawa podatkowego. W praktyce często występują problemy interpretacyjne, ma miejsce niekonsekwentne orzecznictwo sądów, jak również zdarzają się sytuacje, gdy organy administracji publicznej przyjmują niekorzystne dla podatnika interpretacje przepisów prawa, odmienne od poprzednio przyjmowanych interpretacji przez te organy.

Wystąpienie zmian przepisów prawa, w tym dotyczących ochrony środowiska, prawa pracy, prawa ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego, a w szczególności prawa podatkowego może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółek z Grupy.

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

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

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

## Ryzyka związane z bieżącą działalnością

### - ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

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

Do takich czynników należą:

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

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

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

### - związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

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

Zarząd uważa obecny poziom zadłużenia za bezpieczny i nie widzi obecnie zagrożeń dla jego terminowej obsługi. Mimo dobrej kondycji finansowej większości Spółek z Grupy, nie można wykluczyć, że w przyszłości na skutek niekorzystnych procesów rynkowych będą one w stanie wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych oraz pożyczek. W przypadku

wystąpienia sytuacji, w której Spółka z Grupy nie będzie w stanie na bieżąco regulować swoich długów z tytułu umów kredytowych i pożyczek, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne. W konsekwencji, aby zaspokoić wierzycieli Spółka będzie zmuszona do zbycia części swoich aktywów. Strategie Spółek przewidują, stopniową zamianę długu krótkoterminowego na finansowanie długoterminowe oraz że nowo pozyskiwane finansowanie kredytami będzie celowe dla potrzeb realizacji konkretnych umów o roboty budowlane i inwestycji deweloperskich.

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

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

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

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

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

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

W celu ograniczenia ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska Emitent podjął następujące działania:

- wdrożył i stosuje Strategie Zrównoważonego Rozwoju na lata 2022-2026
- wdrożył i stosuje Systemu Zarządzania Środowiskowego wg EN ISO 14001:2015 w zakresie budownictwo ogólne, inżynieria lądowa, budowa dróg i autostrad, budowa obiektów przemysłowych

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



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

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

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

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

W celu realizacji licznych inwestycji Spółka zawierała i będzie zawierała umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych i wykończeniowych. Należy zauważyć, iż zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania w związku z realizacją inwestycji (np. w stosunku do podwykonawców) mogą w konsekwencji, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia, wiązać się z powstaniem roszczeń wobec Spółek co może odbić się na terminowości realizacji inwestycji. W konsekwencji Spółka, która jest odpowiedzialna względem swoich klientów, może ponieść znaczne koszty niewykonania umowy lub jej nienależytego wykonania. Nie można również wykluczyć, iż w przyszłości klienci i partnerzy handlowi Spółek nie wystąpią również do nich z roszczeniami z tytułu ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych przez Spółki standardowych umów koszty napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. Spółki ponoszą także odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków. Okres objęty tymi roszczeniami wynosi 5 lat.

Ponadto na podstawie art. 649 1 – 649 5 Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor 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 Spółki.

**- związane z procesem produkcyjnym**

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

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

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

## Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

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

Narzędziami służącymi do utrzymania i korygowania strukturę kapitału mogą być:

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

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

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022
Kredyty ogółem	443 207	448 337
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-197 718	-507 560
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>245 489</b>	<b>-59 224</b>
Kapitał własny	686 932	681 989
<b>Kapitał ogółem</b>	<b>932 421</b>	<b>622 765</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia</b>	<b>26%</b>	<b>-10%</b>

Wskaźniki zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022
Dług netto	245 489	
EBITDA	184 543	194 438
Kapitał własny	686 932	681 989
Aktywa razem	2 197 894	2 248 046
<b>dług netto/EBITDA</b>	<b>1,3</b>	<b>0,0</b>
<b>kapitał własny/aktywa ogółem</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>

Przyjęto EBIT z ostatnich 12 miesięcy.

## XII. JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA SPÓŁKI MIRBUD S.A. ZA I PÓŁROCZE 2023 ROKU

### 1. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>			
Przychody ze sprzedaży	17	870 673	966 480
Koszt własny sprzedaży	18	-810 472	-901 369
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>		<b>60 201</b>	<b>65 111</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	7 562	5 053
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-25 429	-20 788
<b>EBIT</b>		<b>42 334</b>	<b>49 376</b>
Przychody finansowe		10 958	29 231
Koszty finansowe	21	-8 674	-8 275
<b>Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem</b>		<b>44 618</b>	<b>70 332</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-7 535	-13 406
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>37 083</b>	<b>56 926</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>			
Przychody z działalności zaniechanej	23		
Koszty działalności zaniechanej			
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem</b>			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>			
<b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>		<b>37 083</b>	<b>56 926</b>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
<b>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</b>	-	<b>37 083</b>	<b>56 926</b>

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	24		
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<b><u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	-	-	-
Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Łączne całkowite dochody		37 083	56 926
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<b><u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	-	<b><u>37 083</u></b>	<b><u>56 926</u></b>

**2. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej**

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>607 970</b>	<b>582 228</b>	<b>583 170</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1	70 566	69 538	68 353
Nieruchomości inwestycyjne	2			
Wartości niematerialne	3	202	389	544
Aktywa finansowe długoterminowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	496 392	472 108	472 108
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	4 138	5 958	47
rozliczenia międzyokresowe		47	419	47
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	36 672	34 235	42 118
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>730 764</b>	<b>843 904</b>	<b>898 274</b>
Zapasy	9	1 733	1 267	7 584
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	776		
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	631 152	548 836	816 591
rozliczenia międzyokresowe		1 984	802	4 184
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	97 104	293 801	74 099
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Aktywa razem</b>	-	<b>1 338 734</b>	<b>1 426 132</b>	<b>1 481 443</b>

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
<b>Kapitał własny</b>	<b>12</b>	<b>480 590</b>	<b>467 361</b>	<b>404 066</b>
Wyemitowany kapitał podstawowy		9 174	9 174	9 174
Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów				
Pozostałe kapitały rezerwowe		115 103	115 103	115 103
Zyski zatrzymane, w tym:		356 313	343 083	279 788
<i>Zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>		<i>37 083</i>	<i>120 221</i>	<i>56 926</i>
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		480 590	467 361	404 066
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>858 145</b>	<b>958 771</b>	<b>1 077 377</b>
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>210 450</b>	<b>256 547</b>	<b>320 747</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	33 603	22 991	16 469
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	61	61	95
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	97 754	122 002	110 045
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	79 032	111 493	194 139
rozliczenia międzyokresowe				
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>647 695</b>	<b>702 225</b>	<b>756 630</b>
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	2 176	2 176	2 288
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	56 729	34 355	34 815
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	588 790	654 464	680 824
rozliczenia międzyokresowe		504	484	579
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22		11 230	38 703
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>-</b>	<b>1 338 734</b>	<b>1 426 132</b>	<b>1 481 443</b>

**3. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>44 618</b>	<b>70 332</b>
<b>Korekty razem</b>	<b>-159 559</b>	<b>-205 355</b>
Amortyzacja	4 284	3 795
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych	2 412	-3 582
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej	-61	7
Koszty finansowania zewnętrznego	5 912	3 893
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych	-98 134	197 178
Zmiana stanu należności	-64 410	-375 961
Zmiana stanu zapasów	-466	-6 509
Zmiana stanu rezerw		-1 392
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych	-7 486	-21 300
Inne zmiany w kapitale obrotowym	-1 610	-1 484
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>-114 941</b>	<b>-135 023</b>
Zapłacony podatek dochodowy	-10 591	-7 459
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-125 531</b>	<b>-142 482</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych	150	356
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-3 520	-2 696
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		
Sprzedaż instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej		
Nabycie instrumentów finansowych zaliczanych do działalności inwestycyjnej	-24 284	
Otrzymane dywidendy	10 000	24 844
Otrzymane odsetki	958	805
Pozostałe wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej		
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-16 697</b>	<b>23 308</b>
Wpływy od akcjonariuszy		
Wypłaty na rzecz właścicieli	-23 853	-18 349
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	941	9 438
Splaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	-17 385	-12 932

Splaty zobowiązań z tytułu leasingu	-4 889	-4 368
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych		
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych		
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia	-6 870	-4 698
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe	-2 412	
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>	<b>-54 468</b>	<b>-30 909</b>
<b><u>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</u></b>	<b><u>-196 696</u></b>	<b><u>-150 083</u></b>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych		
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	293 801	224 182
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>97 104</b>	<b>74 099</b>
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania	41 830	43 298



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

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2023</b>	<b>9 174</b>		<b>115 103</b>	<b>343 083</b>	<b>467 361</b>		<b>467 361</b>
Łączne zyski (straty) za okres				37 083	37 083		37 083
Inne całkowite dochody							
<b>Całkowite dochody za okres</b>				<b>37 083</b>	<b>37 083</b>		<b>37 083</b>
Wkłady właścicieli							
Wyплаты na rzecz właścicieli				-23 853	-23 853		-23 853
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>				<b>13 229</b>	<b>13 229</b>		<b>13 229</b>
<b>Stan na 30-06-2023</b>	<b>9 174</b>		<b>115 103</b>	<b>356 313</b>	<b>480 590</b>		<b>480 590</b>

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	<b>RAZEM</b>
<b>Stan na 01-01-2022</b>	<b>9 174</b>		<b>115 103</b>	<b>241 211</b>	<b>365 489</b>		<b>365 489</b>
Łączne zyski (straty) za okres				120 221	120 221		120 221
Inne całkowite dochody							
<b>Całkowite dochody za okres</b>				<b>120 221</b>	<b>120 221</b>		<b>120 221</b>
Wkłady właścicieli							
Wypłaty na rzecz właścicieli				-18 349	-18 349		-18 349
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>				<b>101 872</b>	<b>101 872</b>		<b>101 872</b>
<b>Stan na 31-12-2022</b>	<b>9 174</b>		<b>115 103</b>	<b>343 083</b>	<b>467 361</b>		<b>467 361</b>

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2022</b>	<b>9 174</b>		<b>115 103</b>	<b>241 211</b>	<b>365 489</b>		<b>365 489</b>
Łączne zyski (straty) za okres				56 926	56 926		<u>56 926</u>
Inne całkowite dochody							
<b>Całkowite dochody za okres</b>				<b>56 926</b>	<b>56 926</b>		<b><u>56 926</u></b>
Wkłady właścicieli							
Wypłaty na rzecz właścicieli				-18 349	-18 349		<u>-18 349</u>
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>				<b>38 577</b>	<b>38 577</b>		<b><u>38 577</u></b>
<b>Stan na 30-06-2022</b>	<b>9 174</b>		<b>115 103</b>	<b>279 788</b>	<b>404 066</b>		<b>404 066</b>

## 5. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Koszty sprzedaży		
Koszty zarządu	-17 980	-15 965
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne		
Odwrócenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne		
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych	-94	-258
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	61	-7
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	10 000	24 844
Odsetki	958	805
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej	-2 412	3 582
Inne przychody	7 501	5 053
Inne koszty	-4 943	-4 559
<b>Przychody razem</b>	<b>18 519</b>	<b>34 284</b>
<b>Koszty razem</b>	<b>-25 429</b>	<b>-20 788</b>

## 6. Koszty finansowe

Koszty finansowe	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Odsetki od kredytów	-5 004	-3 935
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	-1 063	-763
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych	-802	-676
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek	-56	-41
Wycena instrumentów kapitałowych		
Odsetki z tytułu umów faktoringowych		
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych		
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych		
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek	-1 750	-2 860
<b>Koszty razem finansowe</b>	<b>-8 674</b>	<b>-8 275</b>

## 7. Koszty według rodzaju

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2022 do 30.06.2022
Amortyzacja	-4 284	-3 795
Zużycie materiałów i energii	-111 246	-204 729
Usługi obce	-650 108	-665 050
Podatki i opłaty, w tym:	-677	-526
Wynagrodzenia	-29 645	-27 127
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-5 891	-5 150
Pozostałe koszty rodzajowe	-18 014	-10 958
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-8 586	
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
<b>Razem</b>	<b>-828 452</b>	<b>-917 334</b>

## 8. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
<b><u>Należności długoterminowe</u></b>	<b>4 091</b>	<b>5 538</b>	-
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek			
inne należności od jednostek powiązanych	4 091	5 538	
inne należności od pozostałych jednostek			
<b><u>Należności krótkoterminowe</u></b>	<b>629 167</b>	<b>548 034</b>	<b>812 407</b>
należności handlowe od jednostek powiązanych	9 748	4 529	9 059
należności handlowe od pozostałych jednostek	422 446	409 908	702 194
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych	59 195	55 376	48 505
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	1	5	3
kwoty przekazane na dostawy	21 423	22 671	27 524
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	6 902		
należności sporne dochodzone na drodze sądowej	1 140	3 996	
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	108 312	51 549	25 122
<b><u>Razem</u></b>	<b>633 258</b>	<b>553 572</b>	<b>812 407</b>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
<b><u>Należności handlowe brutto</u></b>	<b>655 642</b>	<b>577 101</b>	<b>834 527</b>
<b>nieprzeterminowane, w tym:</b>	<b>453 330</b>	<b>370 283</b>	<b>518 407</b>
wymagalne do 1 miesiąca	364 547	246 015	299 868
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	29 587	68 892	170 035
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	59 195	55 376	48 505
wymagalne od 1 roku do 5 lat			
<b>przeterminowane, w tym:</b>	<b>202 313</b>	<b>206 818</b>	<b>316 120</b>
przeterminowane do 1 miesiąca	33 814	32 188	107 695
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	23 350	24 640	103 670
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	26 269	87 427	39 748
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	45 382	37 885	41 045
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	73 497	24 678	23 962
należności w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło	-1 644	-1 644	-563
odpis aktualizujący należności	-20 740	-21 885	-21 557
<b><u>Należności handlowe netto</u></b>	<b>633 258</b>	<b>553 572</b>	<b>812 407</b>

**9. Zobowiązania handlowe i pozostałe**

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
<b><u>Zobowiązania długoterminowe</u></b>	<b><u>79 032</u></b>	<b><u>111 493</u></b>	<b><u>194 139</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	27 230	25 082	68 398
Zaliczki otrzymane	51 803	86 410	125 741
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<b><u>Zobowiązania krótkoterminowe</u></b>	<b><u>588 286</u></b>	<b><u>653 980</u></b>	<b><u>680 245</u></b>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	63 858	63 364	15 971
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych	5 256	13 635	13 635
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	180 637	260 218	346 034
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych	162 106	136 300	189 420
Zaliczki otrzymane	8 576	32 053	30 146
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych		6 332	25 107
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	3 939	3 469	3 087
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	140 060	138 607	56 842
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	23 853		2
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>667 318</u></b>	<b><u>765 472</u></b>	<b><u>874 384</u></b>

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
<b><u>Zobowiązania handlowe</u></b>	<b><u>667 318</u></b>	<b><u>765 472</u></b>	<b><u>874 384</u></b>
<b><u>nieprzeterminowane</u></b>	<b><u>640 408</u></b>	<b><u>739 644</u></b>	<b><u>800 753</u></b>
wymagalne do 1 miesiąca	361 990	377 088	426 649
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	50 750	80 403	92 977
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	148 636	170 661	86 988
wymagalne od 1 roku do 5 lat	79 032	111 493	194 139
przeterminowane do 1 miesiąca	12 212	24 465	59 788
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	14 698	1 363	13 843
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
<b><u>Przeterminowane razem</u></b>	<b><u>26 910</u></b>	<b><u>25 828</u></b>	<b><u>73 631</u></b>

### XIII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd dnia 29 sierpnia 2023 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